



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-19102021-230515
CG-MH-E-19102021-230515

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 476]
No. 476]

नई दिल्ली, सोमवार, अक्टूबर 18, 2021/आश्विन 26, 1943
NEW DELHI, MONDAY, OCTOBER 18, 2021/ASVINA 26, 1943

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 29 सितंबर, 2021

सं. टीएमपी/35/2021-सीओपीटी.-महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार, सीओपीटी के 2021-2026 अवधि के लिए पत्तन भूमि के पट्टा किरायों के संशोधन के लिए कोचीन पत्तन न्यास (सीओपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव का निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

सं. टीएमपी/35/2021-सीओपीटी

कोचीन पत्तन न्यास

आवेदक

कोरम

(i) श्री टी.एस. बालासुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

(ii) श्री सुनील कुमार सिंह, सदस्य (अर्थशास्त्र)

आदेश

(सितंबर, 2021 के 15वें दिन पारित)

यह मामला 2021-2026 तक की अवधि के लिए पत्तन भूमि के पट्टा किरायों के संशोधन के लिए कोचीन पत्तन न्यास (सीओपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2. सीओपीटी के पट्टा किराये का संशोधन पिछली बार आदेश सं. टीएमपी/73/2015-सीओपीटी दिनांक 21 जून 2016 द्वारा इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किया गया था और राजपत्र सं. 304 दिनांक 22 जुलाई 2016 द्वारा अधिसूचित किया गया था। उक्त आदेश में अनुमोदित संशोधित पट्टा किराया 21 अगस्त 2016 से लागू हुआ था और पांच वर्षों अर्थात् 20 अगस्त 2021 तक के लिए वैध है।

3. इस परिप्रेक्ष्य में, सीओपीटी ने अपने पत्र सं. एफडी/लागत/एसओआर संशोधन/भूमि/2021 दिनांक 18 जून 2021 2021-2026 अवधि के लिए पत्तन भूमि के पट्टा किरायों के संशोधन के लिए अपना प्रस्ताव दाखिल किया था। सीओपीटी ने अपने प्रस्ताव में निम्नलिखित निवेदन किए थे:

- (i) भारत सरकार द्वारा जारी महापत्तनों द्वारा भूमि प्रबंधन के लिए नीति दिशानिर्देश (पीजीएलएम), 2015 के पैरा 13 (ग) के अनुसार, एसओआर इस प्राधिकरण द्वारा प्रत्येक 5 वर्षों में एक बार पुनः-निर्धारित किया जाएगा। इसकी ओर, सीओपीटी भूमि का नवीनतम एसओआर निर्धारित करने के लिए इस प्राधिकरण को प्रस्ताव देगा।
- (ii) पीजीएलएम, 2015 का पैरा 13 (क) नवीनतम एसओआर निर्धारित करने के लिए प्रस्ताव तैयार करने की प्रक्रिया निर्धारित करता है, जिसके द्वारा भूमि आबंटन समिति (एलएसी) सामान्यतः पत्तन भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए नीचे उल्लिखित कारकों के उच्चतम को ध्यान में रख सकता है। इस मामले में भी एलएसी उच्चतम कारक का चयन नहीं कर रहा है, इसके कारण लिखित में दर्ज किए जाएंगे।
 - (क) समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए उपलब्ध क्षेत्र, यदि कोई हो, में भूमि मूल्यों का राज्य सरकार का रेडी रिकनर।
 - (ख) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जाने वाली उपयुक्त वार्षिक वृद्धि दर के साथ पत्तन के पड़ोस (पत्तन का पड़ोस तत्संबंधी पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा निर्णीत किया जाता है) में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर।
 - (ग) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन की गई समान लेनदेनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर।
 - (घ) पत्तन द्वारा प्रयोजन के लिए नियुक्त किए गए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर।
 - (ङ) कोई अन्य प्रासंगिक कारक जो पत्तन द्वारा चिह्नित किया गया हो।
- (iii) पीजीएलएम 2015 का पैरा 13 (ख) विनिर्दिष्ट करता है कि वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षित कीमत नवीनतम निर्धारित एसओआर होगा, तदनुसार, पत्तन न्यास द्वारा अनुशंसित नवीनतम बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत से कम नहीं होगी।
- (iv) पीजीएलएम, 2015 में अनुशंसा के अनुसरण में, सीओपीटी द्वारा नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता, मै. रवि एसोसिएट्स, मंगलोर, मौजूदा श्रेणियों के अधीन और 'औद्योगिक प्रयोजन' की नई श्रेणी के अधीन भी भूमि किरायों के लिए एसओआर 2021-26 निर्धारित करने के लिए पत्तन भूमि के मूल्यांकन के लिए ई-निविदा के माध्यम से।
- (v) अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता ने भूमि परिसंपत्ति के मूल्यांकन पर पहुंचने के लिए उपयुक्त कार्यपद्धति के रूप में बिक्री तुलना दृष्टिकोण/बाजार दृष्टिकोण पर विचार किया था, और पत्तन भूमि के मूल्यांकन के लिए इसे अंगीकृत किया गया है। मूल्यांकनकर्ता ने मूल्यांकन के उक्त दृष्टिकोण के अधीन 'अनुमानित राशि जिसके लिए एक संपत्ति उचित विपणन के बाद एक बाजू की लंबाई लेनदेन में इच्छुक क्रेता और इच्छुक विक्रेता के बीच मूल्यांकन की तारीख को विनिमय जिसमें पक्षकारों ने जानकारीपूर्वक, सावधानी से और अनिवार्यता के बिना प्रत्येक कृत्य किया था' के रूप में मानक परिभाषा के अनुसार विचार किया था।
- (vi) पीजीएलएम, 2015 में निर्धारण के अनुसार, अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता ने मूल्यांकन के प्रयोजन के लिए 'क्षेत्र में भूमि मूल्यों का राज्य सरकार का रेडी रिकनर', 'पत्तन के पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर' और 'समान लेनदेनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर' का विश्लेषण किया है।
- (vii) पीजीएलएम, 2015 के पैरा 13 (क) (ii) में यथा निर्धारित 'तत्संबंधी पत्तन न्यास बोर्डों द्वारा निर्णय किया जाने वाला पत्तन का पड़ोस' के संबंध में, सीओपीटी के बोर्ड ने संकल्प सं. 170 दिनांक 21 दिसंबर 2014 द्वारा, यह संकल्प लिया था कि एरणकुलम जिले के निम्नलिखित राजस्व गांव 'पड़ोस' के संघटन के लिए विनिर्दिष्ट किए गए हैं, जहां पिछले तीन वर्षों में

पंजीकृत लेनदेन निम्नलिखित क्षेत्रों में पत्तन भूमि के पट्टे के लिए भूमि मूल्य के निर्धारण हेतु विचार किया जाएगा, जोकि निम्नवत् है:-

पत्तन भूमि	राजस्व ग्राम
विलिंग्डन आइलैंड	थोप्पुमपेडी और रामेश्वरम
वालारपादम और बोलगाती	मुलावुकादु
पुथुवयपीन	पुथुवयपु और एलमकुनापुजा
पालुरुथी	पालुरुथु
फोर्ट कोच्चि	फोर्ट कोच्चि
थेवारा और एरणाकुलम	एलमकुलम और एरणाकुलम

- (viii) बोर्ड ने इसी उपर्युक्त संकल्प सं. 170 दिनांक 21 फरवरी 2014 द्वारा पीजीएलएम, 2015 के पैरा 13 (ग) के संबंध में, 2 प्रतिशत वार्षिक संचयी दर से सीओपीटी में पट्टा किरायों की वार्षिक वृद्धि की दर भी निर्धारित की थी।
- (ix) चूंकि सीओपीटी भूमि सरकारी संपत्ति की श्रेणी के अधीन आती है, जिसके लिए उचित मूल्य उपलब्ध नहीं है, मूल्यांकनकर्ता ने पंजीकरण विभाग, केरल सरकार की वेबसाइट से पत्तन भूमि के पड़ोस में तत्संबंधी ग्रामों में संपत्तियों के उच्चतम उचित मूल्य का पालन किया था।
- (x) इसी तरह, मूल्यांकनकर्ता ने उप पंजीयक के कार्यालय की वेबसाइट से पत्तन भूमि के पड़ोस में तत्संबंधी गांवों में संपत्तियों की बिक्री विलेख की प्रमाणित प्रतियाँ संग्रहीत करने के माध्यम से पत्तन के पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर तालिकाबद्ध की थी।
- (xi) मूल्यांकनकर्ता ने पाया है कि सीओपीटी तथा पड़ोस में भूमि के बीच प्रमुख अन्तर हैं जैसे
- (क) पत्तन भूमि की अतुलनीय प्रकृति बनाम राज्य सरकार के रेडी रिकनर दरों के अधीन सूचीबद्ध भूमि;
- (ख) पत्तनों की लीजहोल्ड भूमि बनाम पड़ोस में फ्रीहोल्ड भूमि, जिसमें उच्च मूल्य वाले लेनदेन होते हैं;
- (ग) सीओपीटी के बड़े आकार के भूखंड बनाम लेनदेनों के अधीन पत्तन के बार छोटे भूखंड।
- उपर्युक्त कारक 'क्षेत्र में भूमि मूल्यों का राज्य सरकार का रेडी रिकनर' और 'पत्तन के पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर, पत्तन भूमि के मूल्य का विपथन करने के लिए अनुपयुक्त मानक।
- (xii) मूल्यांकनकर्ता ने भी 30 वर्षों के लिए वार्षिक तथा अपफ्रंट पट्टों के लिए पत्तन द्वारा उपलब्ध करवाए गए आंकड़े के आधार पर और निविदा में भूमि के लिए प्राप्त प्रीमियम में लागू करने के बाद वार्षिक पट्टे में दरों का मानकीकरण करते हुए समान लेनदेनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर चार्टर्ड की है।
- (xiii) पत्तन भूमि के मूल्य का निर्धारण करने के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर के मामले में, मूल्यांकनकर्ता ने पाया है कि बाजार डिस्कवर होते हुए मूल्य ज्यादा वास्तविक हैं। तथापि, मूल्यांकनकर्ता ने बोर्ड के पार पत्तन के मूल्य का निर्धारण करने के लिए 'पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर' अंगीकृत करने में सीमाओं के बारे में बताया था क्योंकि वे भूखंड जिन्होंने निविदा-सह-नीलामी में उच्च दरें प्राप्त की थीं इसमें अनूठे फीचर और विशेषताएं हैं जो उच्च मूल्य से लिए जाते हैं, और इसलिए, भूमि के अन्य भूखंडों के लिए प्राप्त की जाने वाली ऐसी उच्च दरों की उम्मीद करना वास्तविक नहीं है। इसके अलावा, इन उच्च दरों को पत्तन भूमि के चयनित स्थानों तक सीमित किया गया था जिसे बहुत से स्थानों में संपूर्ण पत्तन पर अंगीकृत नहीं किया जा सकता।
- (xiv) मूल्यांकनकर्ता ने तूतीकोरिन (वीओसीपीटी) और न्यू मेंगलूर (एनएमपीटी) के प्रतिस्पर्धी पड़ोसी पत्तनों में प्रचलित दरों पर भी विचार किया है।
- (xv) अतः मूल्यांकनकर्ता ने लागू आधार मूल्यांकन के अनुसार 2016-17 की तरह भूमि के मूल्य के आधार पर पत्तन भूमि का अद्यतन बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए लागत मुद्रास्फीति सूचकांक (सीआईआई) के रूप में ज्यादा व्यवहार्य कार्यपद्धति अंगीकृत की थी। वित्त मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा अधिसूचित सीआईआई मुद्रास्फीति के कारण वर्ष-दर-वर्ष सामानों की कीमतों तथा परिसंपत्तियों में वृद्धि का अनुमान लगाने के लिए प्रयुक्त किया जाता है। इस संबंध में मूल्यांकनकर्ता ने भूमि का मौद्रिकरण के लिए पत्तन की जरूरत और भूमि के लिए किन्हीं लेने वालों के बिना छोड़े गए के बिना राजस्व; और

पट्टे अथवा बिक्री के लिए उपलब्ध पट्टों में उपलब्ध भूमि की तुलना में पट्टे के लिए पट्टन भूमि की बाजार संभावना पर विचार किया था। प्रासंगिक वर्षों के लिए सीआईआई नीचे दिया गया है:

क्र.सं.	वर्ष	सीआईआई	भूमि मूल्य
1	2016-17	264	X
2	2017-18	272	$(272-264) / 264 * X$
3	2018-19	280	$(280-264) / 264 * X$
4	2019-20	289	$(289-264) / 264 * X$
5	2020-21	301	$(301-264) / 264 * X$
6	2021-22	309 (मूल्यांकनकर्ता का अनुमान)	$(309-264) / 264 * X$

(xvi) वर्ष 2020-21 में 264 से 301 की दर से सीआईआई वृद्धि और कोविड-19 महामारी के कारण गिरावट के साथ वर्ष 2021-22 के लिए मूल्यांकनकर्ता द्वारा अनुमानित 309 के सीआईआई के आधार पर, वृद्धि 17.05 प्रतिशत (अर्थात् $(309-264)/264$) परिगणित होता है। तदनुसार, मूल्यांकनकर्ता ने वर्ष 2021-22 में पट्टन भूमि मूल्य के बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए 2016-17 भूमि मूल्य पर 17.05 प्रतिशत वृद्धि पर विचार किया था।

(xvii) (क) मूल्यांकनकर्ता ने साउथ एण्ड में तीन भूखंडों एनएच 966ख के साथ विलिंग्डन आइलैंड, ए17 (39.88 हैक्टेयर), ए18 (7.55 हैक्टेयर) और ए19 (22.38 हैक्टेयर) के लिए, जिनका उत्कृष्ट संपर्क है, और एरणाकुलम शहर के करीब हैं, के लिए विशेष विचार किया था। ये भूखंड उच्च संभावना की विभिन्न परियोजनाओं के लिए विकसित किए जा सकते हैं, और इसलिए, मूल्यांकनकर्ता ने विलिंग्डन आइलैंड में अन्य भूखंडों के सापेक्ष उक्त भूखंडों के लिए उच्चतर मूल्य का अनुमान लगाया था।

(ख) इसी तरह, छठथ में दो छोटे भूखंड, एरणाकुलम शहर के वाणिज्यिक तथा बिजनेस सेक्टर से 2.0 कि.मी. के भीतर; एरणाकुलम-जीआईडीए भूमि (3.51 हैक्टेयर) और एरणाकुलम - पच्छालम भूमि (0.30 हैक्टेयर) विकास के लिए उनकी उच्च संभावना पर विचार करते हुए उच्चतर मूल्य का अनुमान लगाया है।

मूल्यांकनकर्ता ने पाया है कि एरणाकुलम-जीआईडीए भूमि के हिस्से को भविष्य में उक्त भूमि के निकट 'मंगावानम बर्ड सेंचुरी', एरणाकुलम के लिए बफर जोन के रूप में घोषित किया जा सकता है जिसका इसकी संभावना पर प्रभाव पड़ेगा। पर्यावरण, वन एवं मौसम परिवर्तन मंत्रालय (एमओईएफसीसी), भारत सरकार ने मंगावानम बर्ड सेंचुरी, एरणाकुलम के संरक्षण और सुरक्षा के लिए 07 सितंबर 2020 को सेंचुरी जोकि इकोलॉजिकल, पर्यावरणीय और बायोडाइवर्सिटी के मद्देनजर और उद्योगों अथवा उद्योगों के प्रकार तथा उनके परिचालनों और उक्त इको-सैंसिटिव जोन में प्रक्रियाओं से इको-सैंसिटिव जोन के रूप में विनिर्दिष्ट किए गए हैं, की बाहरी सीमाओं तक 07 सितंबर 2020 को अधिसूचित किए गए थे। जैसाकि अधिसूचना में दिया गया है, सीओपीटी ने इस भूमि को उक्त बफर जोन (इको-सैंसिटिव जोन) से छूट देने के लिए एमओईएफसीसी को अपने पत्र दिनांक 27 अक्टूबर 2020 द्वारा अभ्यावेदन दिया था।

मूल्यांकनकर्ता ने यह भी नोट किया है कि एरणाकुलम - पच्छालम भूमि तटीय विनियमन जोन (सीआरजेड) प्रतिबंधों द्वारा विचार किया गया है जो इस अन्यथा उच्च संभावना वाली भूमि के लिए मूल्य को कम करेगा। इसलिए मूल्यांकनकर्ता ने एरणाकुलम-जीआईडीए भूमि के संभव बफर जोन, और एरणाकुलम-जीआईडीए भूमि के अन्य हिस्से के मूल्य के 40 प्रतिशत पर एरणाकुलम-पच्छालम भूमि के लिए निम्नतर मूल्य का अनुमान लगाया है। ये भूखंड उनके भिन्न-भिन्न संभावना पर विचार करते हुए वर्गीकरण के बिना मूल्य का अनुमान लगाया गया है।

(xviii) मौजूदा श्रेणियों के अलावा 'औद्योगिक प्रयोजन' की नई श्रेणी के अधीन भूमि के मूल्यांकन के संबंध में, मूल्यांकनकर्ता ने पाया है कि 'औद्योगिक प्रयोजन' के लिए भूमि का मूल्यांकन 'भंडारगृह प्रयोजन' के लिए मूल्यांकन के समान है जोकि मौजूदा श्रेणी है, तथा इसलिए, पृथक मूल्यांकन की मांग नहीं की गई है। मूल्यांकनकर्ता ने वर्ष 2021-22 में पट्टन भूमि के बाजार मूल्य का मूल्यांकन किया है जोकि निम्नवत् है:-

(रु./हैक्टेयर में)

क्र.सं.	स्थान	बर्थ और बैकअप के लिए वॉटर फ्रंट के साथ भूमि	वाणिज्यिक/ कार्यालय प्रयोजन	भंडारगृह/ औद्योगिक प्रयोजन	विशेष आवासीय प्रयोजन	आतिथ्य प्रयोजन
1	विलिंग्डन आइलैंड	6,02,73,220	5,02,27,696	4,01,82,153	3,76,70,767	5,48,24,601
1. क.	विलिंग्डन आइलैंड — साउथ एण्ड — ए17 भूखंड	5,20,87,733				
1. ख.	विलिंग्डन आइलैंड — साउथ एण्ड - ए18 & ए19 भूखंड	8,73,96,733				
2.	वालारपादम — एसईजेड क्षेत्र	8,43,82,496	7,03,18,763	5,62,55,030	एनए	एनए
2. क.	वालारपादम — एसईजेड क्षेत्र	9,70,39,893	8,08,66,587	6,46,93,242	एनए	एनए
3	पुथुवयपीन गैर-एसईजेड क्षेत्र	5,82,64,135	4,85,53,432	3,88,42,730	एनए	एनए
3. क.	पुथुवयपीन — एसईजेड क्षेत्र	6,70,03,731	5,58,36,440	4,46,69,148	एनए	एनए
4	कोच्चि फोर्ट	6,42,91,429	5,35,76,204	एनए	4,28,60,979	5,84,79,565
5	बोलगट्टी	एनए	7,03,18,763	5,62,55,030	एनए	7,67,54,426
6	एरणाकुलम — जीआईडीए	11,88,14,533				
6. क.	एरणाकुलम — जीआईडीए (बफर जोन, यदि ऐसे घोषित किया गया हो) एवं एरणाकुलम-पंचालम)	4,75,25,813				
6. ख.	एरणाकुलम — कोचीन शिपयार्ड	एनए	एनए	4,82,18,591	एनए	एनए
6. ग.	एरणाकुलम थेवारा फेरी	7,83,55,201	6,02,73,220	एनए	एनए	एनए

(xix) लाइसेंस शुल्क के संबंध में, मूल्यांकनकर्ता ने पाया था कि ढके हुए स्थान (भंडारगृह) के लिए दर खुले क्षेत्र तथा कार्यालय स्थान के लिए भवन स्थान हेतु दर के सापेक्ष कम है। अतः मूल्यांकनकर्ता ने अपरिवर्तित अन्य दरों को बनाये रखते समय ढके हुए स्थान के लिए ही पट्टा किराये में 6.84 प्रतिशत की सामान्य वृद्धि के अनुसार 2020-21 में एसओआर में लाइसेंस शुल्क में 7 प्रतिशत की वृद्धि का सुझाव दिया था।

(xx) (क) एलएसी जिसमें उपाध्यक्ष, सचिव, यातायात प्रबंधक और एफए एंड सीएओ शामिल हैं, पीजीएलएम, 2015 के प्रावधानों के अनुसार एसओआर के निर्धारण के लिए पत्तन भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण तथा अनुशंसा करने के लिए 04 मई 2021 को बैठक की थी। अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा किए गए पत्तन भूमि के मूल्यांकन की रिपोर्ट पर विचार करते हुए, एलएसी ने मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित भूमि के मूल्यांकन को स्वीकार करने के लिए अनुशंसा की थी और तदनुसार भूमि किराये निर्धारित किए जाने हैं।

(ख) पट्टा किराये पीजीएलएम 2015 के पैरा 13 (ख) के अनुसार पत्तन न्यास द्वारा अनुशंसित अद्यतन बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत की दर से लिए गए हैं।

(ग) लाइसेंस शुल्क के मामले में, एलएसी ने मूल्यांकनकर्ता के सुझाव की समीक्षा की थी और मूल्यांकनकर्ता द्वारा दिए गए सुझाव के अनुसार ढके हुए स्थान के लिए 7 प्रतिशत तक दर वृद्धि करते समय कार्यालय स्थान के लिए भवन स्थान और खुले स्थान की दो श्रेणियों के लिए 2 प्रतिशत की सीमांतक वृद्धि की अनुशंसा की थी।

(घ) एलएसी ने देखा था कि साप्ताहिक आधार पर 'विनिर्दिष्ट अंतरण क्षेत्र' में कार्गो के भंडारण के लिए लाइसेंस शुल्क उपर्युक्त दरों के 7/30 के समानुपात में उपर्युक्त दरों में बराबर किया जाएगा।

(ङ) पाइपलाइनों, टीवी और टेलीफोन की तारों के लिए मार्गाधिकार प्रभारों के संबंध में, एलएसी ने पट्टा किराये के मामले में 2020-21 में एसओआर में 6.84 प्रतिशत तक प्रभारों में वृद्धि करने की अनुशंसा की थी।

(च) एलएसी द्वारा अनुशंसित पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क निम्नवत् है:-

(i) पत्तन भूमि – पट्टा किराया

(2021-22 में पत्तन भूमि के बाजार मूल्य का 6 प्रतिशत की दर से विपथन)

(रु./प्रति हेक्टेयर वार्षिक में)

क्र.सं.	स्थान	वर्ध और बैकअप के लिए वॉटर फ्रंट के साथ भूमि	वाणिज्यिक/ कार्यालय प्रयोजन	भंडारगृह/ औद्योगिक प्रयोजन	विशेष आवासीय प्रयोजन	आतिथ्य प्रयोजन
1	विलिंग्डन आइलैंड (ए17, ए18 और ए19 भूखंड अतिरिक्त)	36,16,393	30,13,662	24,10,929	22,60,246	32,89,476
1. क.	विलिंग्डन आइलैंड – साउथ एण्ड – ए17 भूखंड	31,25,264				
1. ख.	विलिंग्डन आइलैंड – साउथ एण्ड – ए18 & ए19 भूखंड	52,43,804				
2.	वालारपादम – गैर-एसईजेड क्षेत्र	50,62,950	42,19,126	33,75,302	एनए	एनए
2. क.	वालारपादम – एसईजेड क्षेत्र	58,22,394	48,51,995	38,81,595	एनए	एनए
3	पुथुवयपीन गैर-एसईजेड क्षेत्र	34,95,848	29,13,206	23,30,564	एनए	एनए
3. क.	पुथुवयपीन – एसईजेड क्षेत्र	40,20,224	33,50,186	26,80,149	एनए	एनए
4	क्रोव्वि फोर्ट	38,57,486	32,14,572	एनए	25,71,659	35,08,774
5	बोलगट्टी	एनए	42,19,126	33,75,302	एनए	46,05,266
6	एरणाकुलम – जीआईडीए	71,28,872				
6. क.	एरणाकुलम – जीआईडीए (बफर जोन, यदि ऐसे घोषित किया गया हो) एवं एरणाकुलम-पंचालम)	28,51,549				
6. ख.	एरणाकुलम – कोचीन शिपयार्ड	एनए	एनए	28,93,115	एनए	एनए
6. ग.	एरणाकुलम थेवारा फेरी	47,01,312	36,16,393	एनए	एनए	एनए

(ii) पत्तन भूमि – लाइसेंस शुल्क

क्र.सं.	श्रेणी	रु. प्रति वर्ग मी. प्रति माह अथवा उसका भाग
1	खुला क्षेत्र	45.82
2	ढका हुआ क्षेत्र (भंडारगृह)	60.96
3	कार्यालय/वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए भवन क्षेत्र	194.44

(xxi) एसओआर में तब तक 2 प्रतिशत वार्षिक संचयी वृद्धि की जाएगी जब तक सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से दर संशोधित नहीं की जाती है।

(xxii) यह प्रस्ताव सीओपीटी बोर्ड की दिनांक 20 मई 2021 को हुई बैठक में अनुमोदित किया गया था। सीओपीटी द्वारा प्रेषित बोर्ड संकल्प की प्रति इसके प्रस्ताव के साथ भेजी गई है।

4. एलएसी की अनुशंसा और सीओपीटी के न्यासी बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर, सीओपीटी द्वारा प्रस्तावित विभिन्न स्थानों में पत्तन भूमि के संशोधित पट्टा किराये नीचे दिए गए हैं:-

(i) पट्टा किराया – पत्तन भूमि:

(रु. में/प्रति हेक्टेयर/वार्षिक)

क्र.सं.	स्थान	वर्ध और बैकअप के लिए वॉटर फ्रंट के साथ भूमि	वाणिज्यिक/ कार्यालय प्रयोजन	भंडारगृह/ औद्योगिक प्रयोजन	विशेष आवासीय प्रयोजन	आतिथ्य प्रयोजन
रु. प्रति हेक्टेयर प्रतिवर्ष						
1	विलिंग्डन आइलैंड (ए17, ए18 और ए19 भूखंड अतिरिक्त)	36,16,393	30,13,662	24,10,929	22,60,246	32,89,476

1. क.	विलिंग्डन आइलैंड - साउथ एण्ड - ए17 भूखंड	31,25,264				
1. ख.	विलिंग्डन आइलैंड - साउथ एण्ड - ए18 & ए19 भूखंड	52,43,804				
2.	वालारपादम - गैर-एसईजेड क्षेत्र	50,62,950	42,19,126	33,75,902	एनए	एनए
2. क.	वालारपादम - एसईजेड क्षेत्र	58,22,394	48,51,995	38,81,595	एनए	एनए
3	पुथुवयपीन गैर-एसईजेड क्षेत्र	34,95,848	29,13,206	23,30,564	एनए	एनए
3. क.	पुथुवयपीन - एसईजेड क्षेत्र	40,20,224	33,50,186	26,80,149	एनए	एनए
4	कोच्चि फोर्ट	38,57,486	32,14,572	एनए	25,71,659	35,08,774
5	बोलगट्टी	एनए	42,19,126	33,75,302	एनए	46,05,266
6	एरणाकुलम - जीआईडीए	71,28,872				
6. क.	एरणाकुलम - जीआईडीए (बफर जोन, यदि ऐसे घोषित किया गया हो) एवं एरणाकुलम-पंचालम)	28,51,549				
6. ख.	एरणाकुलम - कोचीन शिपयार्ड	एनए	एनए	28,93,115	एनए	एनए
6. ग.	एरणाकुलम थेवारा फेरी	47,01,312	36,16,393	एनए	एनए	एनए

टिप्पणी: दर प्रति एकड़ प्रतिवर्ष का परिकलन करने के लिए, दर प्रति हैक्टेयर प्रतिवर्ष को 2.471 से विभाजित किया जाएगा।

(ii) एसओआर की अनुसूची खण्ड 8.2.1 द्वारा विनिर्दिष्ट अंतरण क्षेत्र से इतर क्षेत्रों में खुले/ढके हुए क्षेत्र के लिए लाइसेंस शुल्क; और अंतरण क्षेत्र तथा अंतरण क्षेत्र से इतर में भवन क्षेत्र

क्र.सं.	श्रेणी	रु. प्रति वर्ग मी. प्रति माह अथवा उसका भाग
1	खुला क्षेत्र	45.82
2	ढका हुआ क्षेत्र (भंडारगृह)	60.96
3	कार्यालय/वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए भवन क्षेत्र	194.44

(iii) विनिर्दिष्ट अंतरण क्षेत्र में कार्गो के भंडारण के लिए खुला/ढके हुए क्षेत्र के लिए लाइसेंस शुल्क

मट्टनचेररी घाट और एरणाकुलम घाट की कम्पाउंड दीवार के भीतर अंतरण क्षेत्र, जोकि सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र है, विलंबशुल्क के स्थान पर लाइसेंस आधार पर कार्गो के स्वामियों अथवा उनके एजेंटों को कार्गो के भंडारण के लिए आबंटित किया जाएगा, यदि मांग की जाती है। सीओपीटी ऐसा क्षेत्र भंडारण क्षेत्र के आबंटन के समय संपूर्ण कार्गो के लिए घाटशुल्क के भुगतान पर तथा उपलब्धता के अधीन आबंटित करेगा। ऐसा आबंटन पोत-वार होगा और लाइसेंस शुल्क नीचे विनिर्दिष्ट की गई दरों पर वसूल किया जाएगा:

क्र.सं.	अवधि	रु. प्रति वर्ग मी. प्रति सप्ताह अथवा उसका भाग	
		खुला क्षेत्र	ढका हुआ क्षेत्र (भंडारगृह)
1	8 सप्ताह तक	10.69	14.22
2	9वें सप्ताह से आगे	12.83	17.06

इस प्रकार भंडारित कार्गो कार्गो के स्वामियों अथवा उनके एजेंटों के पूर्ण जोखिम और जिम्मेदारी पर रहेगा और भंडारण अवधि के दौरान उसके मामले में किन्हीं दावों के लिए जिम्मेदार होंगे।

उपर्युक्त सीओपीटी को कार्गो/पोत परिचालनों जैसे उपस्कर, जलयान के पुर्जों आदि के भंडारण से संबंधित प्रयोजनों के लिए अंतरण क्षेत्र आबंटित से नहीं रोक सकता।

सीओपीटी के पास यह विकल्प होगा कि वह अंतरण क्षेत्र के लिए लागू प्रशुल्क पर अंतरण क्षेत्र के अधीन मट्टनचेररी तथा एरणाकुलम घाट की कम्पाउंड दीवार के बाहर भंडारगृह सं. 1, 2, 3, 4 और 6 आबंटित कर सकता है।

सीओपीटी कार्गो के स्वामियों अथवा उनके एजेंटों को घाट से सीधे कार्गो लेकर जाने और एसओआर के 8.2 में विनिर्दिष्ट दरों पर लाइसेंस आधार पर अंतरण क्षेत्र से इतर पत्तन क्षेत्र में चट्टा लगाने की अनुमति भी दे सकेगा। ऐसा भंडारण प्राप्त करने वाला कार्गो घाट से बाहर जाने से पहले संपूर्ण मात्रा के लिए घाटशुल्क अदा करेगा। ऐसा भंडारित कार्गो कार्गो के स्वामियों अथवा उनके एजेंटों के पूर्ण जोखिम तथा जिम्मेदारी पर रहेगा और वे भंडारण के दौरान उसके मामले में आने वाले किन्हीं दावों के लिए जिम्मेदार होंगे।

खण्ड 8.2.1 के लिए टिप्पणी: अंतरण क्षेत्र के अधीन आबंटन के लिए लागू न्यूनतम प्रभार रु. 250 प्रति सप्ताह होगा।

(iv) पत्तन भूमि के माध्यम से पाइपलाइनें बिछाने के लिए मार्गाधिकार प्रभार

विवरण	माप की इकाई	दर (रु. में)
पत्तन भूमि के माध्यम से पाइपलाइनें बिछाने के लिए	पाइपलाइन द्वारा अभिग्रहीत क्षेत्र के लिए प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष	488

(v) टीवी और टेलीफोन केबल लाइनों के लिए मार्गाधिकार प्रभार

क्र.सं.	विवरण	माप की इकाई	दर (रु. में)
1	टीवी केबल लाइनों के लिए	प्रति किलोमीटर अथवा उसका भाग प्रतिवर्ष	4745
2	टेलीफोन केबल लाइनों के लिए		5853

खण्ड (iv) और (v) के लिए टिप्पणी: महापत्तनों द्वारा भूमि प्रबंधन के लिए नीति दिशानिर्देश (पीजीएलएम), 2015 की 'पाइपलाइनें/कन्वेयर, आदि बिछाने के लिए मार्गाधिकार अनुमति जारी किए जाने के लिए बृहत् निबंधन एवं शर्तों' के अनुसार, सुविधा क्षतिपूर्ति अथवा मार्गाधिकार प्रभार सभी पक्षों द्वारा भुगतान किए जाएंगे। मार्गाधिकार प्रभारों की वसूली के प्रयोजन के लिए, पाइपलाइनों द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र की गणना उन पाइपलाइनों के व्यास तथा लम्बाई पर आधारित होगी। बहुपरतीय स्टेकों के मामले में, बहुपरतीय पाइपलाइन/कन्वेयर स्टेकों द्वारा अधिग्रहीत भौतिक क्षेत्र पर विचार किया जाएगा और तत्संबंधी उपयोक्ताओं को यथानुपात क्षेत्र के लिए बिल दिया जाएगा। जहां तक भूमिगत पाइपलाइनों का संबंध है, यदि उपयोक्ता स्थापित करते हैं कि भूमिगत क्रॉस-कंट्री पाइपलाइनों से ऊपर के भूतल क्षेत्र का कब्जा भौतिक रूप से उनके साथ नहीं है, ऐसे पाइपलाइनों द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र मार्गाधिकार प्रभारों की वसूली के प्रयोजन के लिए व्यास तथा लम्बाई के उत्पाद के 50 प्रतिशत की दर से विचार किया जाएगा।

उप पट्टा

02 जनवरी 2014 को पीजीएलएम, 2015 के जारी किए जाने के समय वैध पट्टा रखने वाले मौजूदा पट्टाधारक को पट्टा पर दिया गया परिसर समान प्रयोजन के लिए दूसरे पक्ष को उपकिराये/आंशिक उपकिराये पर देने की अनुमति दी जाएगी जिसके लिए यह मूल रूप से आबंटित किया जाएगा। ऐसी उपकिरायेदारी भी पत्तन की भूमि उपयोग योजना के अनुसार होगी, और इसकी अनुमति से पहले, पत्तन इस तथ्य के बावजूद उप पट्टे की संपूर्ण अवधि के लिए उप-पट्टेधारी से पट्टेदाता द्वारा प्रभारित किराये का 50 प्रतिशत वसूल करेगा भले ही भूमि अपफ्रंट आधार पर मूल रूप से आबंटित की गई हो अथवा वार्षिक किराया आधार पर आबंटित की गई हो। मूल पट्टाधारी पट्टा किराये के भुगतान और पट्टे की निबंधन एवं शर्तों के अनुपालन के लिए जिम्मेदार बना रहेगा।

पट्टे पर दिए गए परिसरों में उपकिरायेदारी शुल्क की वसूली के प्रयोजन के लिए पट्टे पर दी गई भूमि पर बने ढांचे भी शामिल होंगे।

पीजीएलएम, 2015 के लागू होने के बाद पट्टों के लिए उपकिरायेदारी/उपपट्टा की अनुमति नहीं होगी, और ऐसे मामलों में जहां पट्टाधारी सम्पूर्ण भूमि का उपयोग करने में समर्थ नहीं हो, पट्टाधारी द्वारा अनापेक्षित पट्टे पर दिए गए परिसर का हिस्सा पत्तन को सरेडर किया जाना चाहिए। तथापि, एफटीजेड/एसईजेड, मल्टीमॉडल लॉजिस्टिक्स पार्कस, मेगा फूड पार्कस, एफटीडब्ल्यूजेड आदि जैसी कंपनियों को भूमि के पट्टों के लिए उपकिरायेदारी/उपपट्टे की अनुमति दी जाएगी जहां बिजनेस मॉडल उपकिरायेदारी पर निर्भर है और ऐसे मामलों में उपकिरायेदारी शुल्क वसूल नहीं किया जाएगा।

सामान्य टिप्पणियां

- (क) निर्धारित दरें भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति के बाद लागू होगी, और 5 वर्षों की अवधि के लिए वैध रहेगी।
- (ख) सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से दर संशोधित किए जाने तक दरें 2 प्रतिशत वार्षिक संचयी रूप से बढ़ाई जाएगी।
- (ग) जल क्षेत्र के लिए पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क प्रासंगिक श्रेणी के लिए साथ लगती हुई भूमि के पट्टा किराये/लाइसेंस शुल्क का 50 प्रतिशत होगा। साथ लगती पत्तन भूमि नहीं होने की स्थिति में, दरें प्रासंगिक श्रेणी के लिए निकटतम स्थान पर पत्तन भूमि के लिए लागू पट्टा किराये/लाइसेंस शुल्क के 50 प्रतिशत पर परिकलित की जाएंगी।

- (घ) ढके हुए क्षेत्र (भंडारगृह) और कार्यालय/वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए भवन क्षेत्र के लिए लागू दरें एसओआर के खंड 8.2 में यथा विनिर्दिष्ट क्रमशः ढके हुए क्षेत्र (भंडारगृह) और कार्यालय/वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए भवन क्षेत्र के लिए लाइसेंस शुल्क होगा।
- (ङ) पट्टे तथा लाइसेंस के लिए दरों को शासित करने वाली अन्य शर्तें समय-समय पर यथा संशोधित पीजीएलएम, 2015 के अनुसार होगी।

5. सीओपीटी ने मार्च 2021 की मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट, एलएसी बैठक के कार्यवृत्त, बोर्ड संकल्प और परामर्श किए जाने वाले उपयोक्ताओं की सूची की एक-एक प्रति भेजी गई है जिसे बाद में इसके ईमेल दिनांक 25 जून 2021 द्वारा पत्तन द्वारा संशोधित किया गया था।

6. सीओपीटी ने अपने ईमेल दिनांक 24 जून 2021 द्वारा भी इस प्राधिकरण द्वारा आदेश सं. टीएमपी/73/2015-सीओपीटी दिनांक 21 जून 2016 द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये की तुलना भी भेजी है, 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि लागू करते हुए संशोधन की मांग किए जाने की तारीख से पहले तारीख को विधिवत् वर्धित पट्टा किराया तथा प्रस्तावित पट्टा किराया नीचे तालिकाबद्ध किया गया है:-

मौजूदा और प्रस्तावित दरमान						
क्र.सं.	श्रेणी	अभ्युक्तिता	21 अगस्त 2016 से प्रभावी आदेश दिनांक 21 जून 2016 द्वारा अनुमोदित पूर्व संशोधन के अनुसार पट्टा किराया	संशोधन की मांग किए जाने की तारीख से पहले की तारीख (अर्थात् 20.08.2021) को विधिवत् वर्धित पट्टा किराया (9.58 प्रतिशत)	21 अगस्त 2021 से प्रभावी प्रस्तावित पट्टा किराया	% वृद्धि/कटौती (3-2/2)
दर रु. में प्रति हेक्टेयर प्रतिवर्ष						
			(1)	(2)	(3)	(4)
1	वर्क और बैकअप के लिए वॉटर फ्रंट के साथ भूमि					
(क)	विलिंगडन आइलैंड, ए17, ए18 और ए1 भूखंडों को छोड़कर		30,89,614	33,84,981	36,16,393	6.84%
(ख)	विलिंगडन आइलैंड - साउथ एण्ड - ए17 भूखंड	वर्गीकरण के बिना नए सिरे से प्रस्तावित पृथक दर	एनए	एनए	31,25,264	नए सिरे से प्रस्तावित
(ग)	विलिंगडन आइलैंड - साउथ एण्ड - ए18 एवं ए19 भूखंड	वर्गीकरण के बिना नए सिरे से प्रस्तावित पृथक दर	एनए	एनए	52,43,804	नए सिरे से प्रस्तावित
(घ)	वालारपादम - गैर एसईजेड क्षेत्र		43,25,459	47,38,973	50,62,950	6.84%
(ङ)	वालारपादम - एसईजेड क्षेत्र		49,74,279	54,49,820	58,22,394	6.84%
(च)	पुथुवयपीन - गैर एसईजेड क्षेत्र		29,86,628	32,72,150	34,95,848	6.84%
(छ)	पुथुवयपीन - एसईजेड क्षेत्र		34,34,621	37,62,971	40,20,224	6.84%
(ज)	कोच्चि फोर्ट		32,95,588	36,10,646	38,57,486	6.84%
(झ)	बोलगाटटी		एनए	एनए	एनए	एनए
(ञ)	एरणाकुलम - जीआईडीए/पछालम		एनए	एनए	एनए	एनए
(ट)	एरणाकुलम - जीआईडीए	वर्गीकरण के बिना नए सिरे से प्रस्तावित पृथक दर	एनए	एनए	71,28,872	नए सिरे से प्रस्तावित
(ठ)	एरणाकुलम - जीआईडीए (बफर जोन, यदि ऐसा घोषित किया गया हो) और एरणाकुलम-पछालम	वर्गीकरण के बिना नए सिरे से प्रस्तावित पृथक दर	एनए	एनए	28,51,549	नए सिरे से प्रस्तावित
(ड)	एरणाकुलम - कोचीन शिपयार्ड		एनए	एनए	एनए	एनए
(ढ)	एरणाकुलम - थेवारा फेरी		40,16,499	44,00,476	47,01,312	6.84%
2	वाणिज्यिक प्रयोजन					
(क)	विलिंगडन आइलैंड		25,74,679	28,20,818	30,13,662	6.84%
(ख)	विलिंगडन आइलैंड - साउथ एण्ड - ए17 भूखंड	वर्गीकरण के बिना नए सिरे से प्रस्तावित पृथक दर	एनए	एनए	31,25,264	नए सिरे से प्रस्तावित
(ग)	विलिंगडन आइलैंड - साउथ एण्ड - ए18 एवं ए19 भूखंड	वर्गीकरण के बिना नए सिरे से प्रस्तावित पृथक दर	एनए	एनए	52,43,804	नए सिरे से प्रस्तावित
(घ)	वालारपादम - गैर एसईजेड क्षेत्र		36,04,550	39,49,145	42,19,126	6.84%
(ङ)	वालारपादम - एसईजेड क्षेत्र		41,45,233	45,41,517	48,51,995	6.84%
(च)	पुथुवयपीन - गैर एसईजेड क्षेत्र		24,88,856	27,26,791	29,13,206	6.84%
(छ)	पुथुवयपीन - एसईजेड क्षेत्र		28,62,184	31,35,809	33,50,186	6.84%
(ज)	कोच्चि फोर्ट		27,46,324	30,08,873	32,14,572	6.84%
(झ)	बोलगाटटी		36,04,550	39,49,145	42,19,126	6.84%
(ञ)	एरणाकुलम - जीआईडीए/पछालम		39,47,841	43,25,255	एनए	एनए
(ट)	एरणाकुलम - जीआईडीए	वर्गीकरण के बिना नए सिरे से प्रस्तावित पृथक दर	एनए	एनए	71,28,872	नए सिरे से प्रस्तावित
(ठ)	एरणाकुलम - जीआईडीए (बफर जोन, यदि ऐसा घोषित किया गया हो) और एरणाकुलम-पछालम	वर्गीकरण के बिना नए सिरे से प्रस्तावित पृथक दर	एनए	एनए	28,51,549	नए सिरे से प्रस्तावित
(ड)	एरणाकुलम - कोचीन शिपयार्ड		एनए	एनए	एनए	एनए

(ढ)	एरणाकुलम – थेवारा फेरी		30,89,614	33,84,981	36,16,393	6.84%
3	भंडारगृह प्रयोजन					
(क)	विलिंगडन आइलैंड		20,59,743	22,56,654	24,10,929	6.84%
(ख)	विलिंगडन आइलैंड – साउथ एण्ड – ए17 मूखंड	वर्गीकरण के बिना नए सिरे से प्रस्तावित पृथक दर	एनए	एनए	31,25,264	नए सिरे से प्रस्तावित
(ग)	विलिंगडन आइलैंड – साउथ एण्ड – ए18 एवं ए19 मूखंड	वर्गीकरण के बिना नए सिरे से प्रस्तावित पृथक दर	एनए	एनए	52,43,804	नए सिरे से प्रस्तावित
(घ)	वालारपादम – गैर एसईजेड क्षेत्र		28,83,641	31,59,317	3,375,302	6.84%
(ङ)	वालारपादम – एसईजेड क्षेत्र		33,16,185	36,33,212	38,81,595	6.84%
(च)	पुथुवयपीन – गैर एसईजेड क्षेत्र		19,91,084	21,81,432	23,30,564	6.84%
(छ)	पुथुवयपीन – एसईजेड क्षेत्र		22,89,747	25,08,647	26,80,149	6.84%
(ज)	कोच्चि फोर्ट		एनए	एनए	एनए	एनए
(झ)	बोलगाट्टी		28,83,641	31,59,317	33,75,302	6.84%
(ञ)	एरणाकुलम – जीआईडीए/पछालम		एनए	एनए	एनए	एनए
(ट)	एरणाकुलम – जीआईडीए	वर्गीकरण के बिना नए सिरे से प्रस्तावित पृथक दर	एनए	एनए	71,28,872	नए सिरे से प्रस्तावित
(ठ)	एरणाकुलम – जीआईडीए (बफर जोन, यदि ऐसा घोषित किया गया हो) और एरणाकुलम-पछालम	वर्गीकरण के बिना नए सिरे से प्रस्तावित पृथक दर	एनए	एनए	28,51,549	नए सिरे से प्रस्तावित
(ड)	एरणाकुलम – कोचीन शिपयार्ड		24,71,692	27,07,986	28,93,115	6.84%
(ढ)	एरणाकुलम – थेवारा फेरी		एनए	एनए	एनए	एनए
4	विशेष आवासीय प्रयोजन					
(क)	विलिंगडन आइलैंड		19,31,009	21,15,613	22,60,246	6.84%
(ख)	विलिंगडन आइलैंड – साउथ एण्ड – ए17 मूखंड	वर्गीकरण के बिना नए सिरे से प्रस्तावित पृथक दर	एनए	एनए	31,25,264	नए सिरे से प्रस्तावित
(ग)	विलिंगडन आइलैंड – साउथ एण्ड – ए18 एवं ए19 मूखंड	वर्गीकरण के बिना नए सिरे से प्रस्तावित पृथक दर	एनए	एनए	52,43,804	नए सिरे से प्रस्तावित
(घ)	वालारपादम – गैर एसईजेड क्षेत्र		एनए	एनए	एनए	एनए
(ङ)	वालारपादम – एसईजेड क्षेत्र		एनए	एनए	एनए	एनए
(च)	पुथुवयपीन – गैर एसईजेड क्षेत्र		एनए	एनए	एनए	एनए
(छ)	पुथुवयपीन – एसईजेड क्षेत्र		एनए	एनए	एनए	एनए
(ज)	कोच्चि फोर्ट		21,97,060	24,07,099	25,71,659	6.84%
(झ)	बोलगाट्टी		एनए	एनए	एनए	एनए
(ञ)	एरणाकुलम – जीआईडीए/पछालम		एनए	एनए	एनए	एनए
(ट)	एरणाकुलम – जीआईडीए	वर्गीकरण के बिना नए सिरे से प्रस्तावित पृथक दर	एनए	एनए	71,28,872	नए सिरे से प्रस्तावित
(ठ)	एरणाकुलम – जीआईडीए (बफर जोन, यदि ऐसा घोषित किया गया हो) और एरणाकुलम-पछालम	वर्गीकरण के बिना नए सिरे से प्रस्तावित पृथक दर	एनए	एनए	28,51,549	नए सिरे से प्रस्तावित
(ड)	एरणाकुलम – कोचीन शिपयार्ड		एनए	एनए	एनए	एनए
(ढ)	एरणाकुलम – थेवारा फेरी		एनए	एनए	एनए	एनए
5	आतिथ्य प्रयोजन					
(क)	विलिंगडन आइलैंड		28,10,317	30,78,983	32,89,476	6.84%
(ख)	विलिंगडन आइलैंड – साउथ एण्ड – ए17 मूखंड	वर्गीकरण के बिना नए सिरे से प्रस्तावित पृथक दर	एनए	एनए	31,25,264	नए सिरे से प्रस्तावित
(ग)	विलिंगडन आइलैंड – साउथ एण्ड – ए18 एवं ए19 मूखंड	वर्गीकरण के बिना नए सिरे से प्रस्तावित पृथक दर	एनए	एनए	52,43,804	नए सिरे से प्रस्तावित
(घ)	वालारपादम – गैर एसईजेड क्षेत्र		एनए	एनए	एनए	एनए
(ङ)	वालारपादम – एसईजेड क्षेत्र		एनए	एनए	एनए	एनए
(च)	पुथुवयपीन – गैर एसईजेड क्षेत्र		एनए	एनए	एनए	एनए
(छ)	पुथुवयपीन – एसईजेड क्षेत्र			NA	एनए	एनए
(ज)	कोच्चि फोर्ट		29,97,671	32,84,248	35,08,774	6.84%
(झ)	बोलगाट्टी		39,34,443	43,10,576	46,05,266	6.84%
(ञ)	एरणाकुलम – जीआईडीए/पछालम		43,09,152	47,21,107	एनए	एनए
(ट)	एरणाकुलम – जीआईडीए	वर्गीकरण के बिना नए सिरे से प्रस्तावित पृथक दर	एनए	एनए	71,28,872	नए सिरे से प्रस्तावित
(ठ)	एरणाकुलम – जीआईडीए (बफर जोन, यदि ऐसा घोषित किया गया हो) और एरणाकुलम-पछालम	वर्गीकरण के बिना नए सिरे से प्रस्तावित पृथक दर	एनए	एनए	28,51,549	नए सिरे से प्रस्तावित
(ड)	एरणाकुलम – कोचीन शिपयार्ड		एनए	एनए	एनए	एनए
(ढ)	एरणाकुलम – थेवारा फेरी		एनए	एनए	एनए	एनए

7.1. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, ईमेल दिनांक 18 जून 2021 और अनुवर्ती ईमेल दिनांक 24 जून 2021 द्वारा प्राप्त सीओपीटी प्रस्ताव की एक प्रति सीओपीटी द्वारा अपने ईमेल दिनांक 25 जून 2021 द्वारा अग्रेषित उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों को हमारे पत्र दिनांक 2 जून 2021 द्वारा उनकी टिप्पणियों के लिए परिचालित किया गया था। उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों/पट्टाधारियों से प्राप्त टिप्पणियों की

एक-एक प्रति सीओपीटी को प्रतिपुष्टि सूचना के रूप में अग्रेषित की गई थीं। सीओपीटी ने अपने ईमेल दिनांक 22 जुलाई 2021 द्वारा अपनी टिप्पणियां भेजी थीं।

7.2. तत्पश्चात, मै. एफटीपीएल ने अपने पत्र दिनांक 14 जुलाई 2021 द्वारा अनुरोध किया था कि आगे और विस्तृत टिप्पणियां भेजने के लिए 28 जुलाई 2021 तक समय विस्तार प्रदान किया जाए। प्रतिवाद में, हमारे पत्र दिनांक 22 जुलाई 2021 द्वारा टीएमपी को टिप्पणियां भेजने के लिए 26 जुलाई 2021 तक विस्तार प्रदान किया था और सीओपीटी से अनुरोध किया गया था कि एफटीपीएल द्वारा प्रेषित की जाने वाली और टिप्पणियों पर अपनी टिप्पणियां 28 जुलाई 2021 तक भेज दें। मामले को अंतिम रूप दिए जाने तक एफटीपीएल से कोई टिप्पणियां प्राप्त नहीं हुई थीं।

8.1. जून 2016 में इस प्राधिकरण द्वारा पिछली बार अनुमोदित पट्टा किराया अनुसूची में सामान्य टिप्पणी (2) विनिर्दिष्ट करता है कि आदेश के कार्यान्वयन की तारीख से एक वर्ष की समाप्ति के बाद, सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से दर संशोधित किए जाने तक 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि की जाएगी। सीओपीटी ने अपने ईमेल दिनांक 03 अगस्त 2021 द्वारा आदेश दिनांक 21 जून 2016 में इस प्राधिकरण द्वारा निर्धारित 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि कारक पर विचार करते हुए प्रचलित पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए पत्तन द्वारा लागू की गई 9.56 प्रतिशत की संघयी वृद्धि के संबंध में निम्नलिखित निवेदन किए हैं:-

- (i) सीओपीटी 2009 से प्रत्येक वर्ष के 1 अप्रैल को पट्टा किराया तथा लाइसेंस शुल्क पर वार्षिक संघयी वृद्धि लागू करने की प्रणाली का अनुसरण करता रहा है। यह बिलिंग के लिए सीओपीटी द्वारा प्रयुक्त एसएपी प्रणाली में सुविधाजनक पाया गया था। पत्तन द्वारा यथा प्रेषित पत्तन द्वारा प्रभार्य प्रचलित पट्टा किराया पर पहुंचने के लिए जून 2016 आदेश में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये पर सीओपीटी द्वारा लागू वार्षिक संघयी वृद्धि नीचे तालिकाबद्ध की गई है:-

क्र.सं.	अवधि		संघयी वृद्धि का %
	से	तक	
1	21.08.2016	31.03.2017	0
2	01.04.2017	31.03.2018	1.22 *
3	01.04.2018	31.03.2019	3.24
4	01.04.2019	31.03.2020	5.31
5	01.04.2020	31.03.2021	7.42
6	01.04.2021	31.03.2022	9.56

* 01 अप्रैल 2017 से 31 मार्च 2018 तक की अवधि के लिए 1.22 प्रतिशत का आंकड़ा 21 अगस्त 2016 से 31 मार्च 2017 तक (223 दिन); $[(223/365) \times 2] = 1.22\%$ की अवधि के लिए 2 प्रतिशत की वृद्धि के लिए पत्तन द्वारा समानुपातिक विपथित किया गया है। उसके बाद, इसमें एकसमान रूप से 2 प्रतिशत की दर से वृद्धि की गई है जैसा उपर्युक्त तालिका में दर्शाया गया है।

पत्तन ने बताया है कि पट्टाधारकों तथा लाइसेंसधारियों को टीएमपी द्वारा यथा अनुमोदित 21 अगस्त 2016 को आधार दर और निविदा अथवा नामांकन के माध्यम से पट्टे/लाइसेंस पर भूमि/ढांचों के ऑफर/आबंटन के समय पर वृद्धि के बाद लागू दर की सूचना दी गई थी।

8.2. इसके अलावा, सीओपीटी ने अपने दूसरे ईमेल दिनांक 03 अगस्त 2021 द्वारा अनुरोध किया था कि प्रचलित पट्टा किराये की वैधता, 20 अगस्त 2021 को समाप्ति के कारण, संशोधित पट्टा दरों के लागू होने तक विस्तारित किया जाए।

9. इस मामले में संयुक्त सुनवाई वीडियो कांफ्रेंसिंग के माध्यम से 12 जुलाई 2021 को आयोजित की गई थी। सीओपीटी ने पावर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण पेश किया था और अपने ईमेल दिनांक 12 जुलाई 2021 द्वारा प्रस्तुतीकरण की प्रति भी भेजी थी। सीओपीटी तथा संबद्ध उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों/पट्टाधारकों ने संयुक्त सुनवाई में अपने निवेदन रखे थे।

10. इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्यवाहियां इस प्राधिकरण के कार्यालय में अभिलेखों में उपलब्ध हैं। प्राप्त हुई टिप्पणियों और संबद्ध पक्षों द्वारा की गई टिप्पणियों का सार प्रासंगिक पक्षों को अलग से भेजा जाएगा। ये ब्योरे हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध करवाये जाएंगे।

11. इस मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र की गई समग्र सूचना के संदर्भ में, निम्नलिखित स्थिति प्रकट होती है:-

- (i) कोचीन पत्तन न्यास (सीओपीटी) का प्रस्ताव महापत्तनों द्वारा भूमि प्रबंधन के लिए नीति दिशानिर्देश, 2015 का अनुसरण करते हुए पत्तन भूमि के पट्टा किरायों के संशोधन के लिए है। सीओपीटी की भूमि के मामले में पट्टा किराये पिछली बार राजपत्र सं. 304 दिनांक 22 जुलाई 2016 द्वारा अधिसूचित आदेश सं. टीएमपी/73/2015-सीओपीटी दिनांक 21 जून

2016 द्वारा इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किया गया था। उक्त में निर्धारित पट्टा किराये की वैधता 20 अगस्त 2021 को समाप्त होनी है।

सीओपीटी ने मौजूदा पट्टा किराये की वैधता की समाप्ति से काफी पहले जून 2021 में पट्टा किराये के संशोधन के लिए मौजूदा प्रस्ताव दाखिल किया था। सीओपीटी द्वारा दाखिल किया गया प्रस्ताव भारत सरकार द्वारा जारी किए गए महापत्तनों द्वारा भूमि प्रबंधन के लिए नीति दिशानिर्देश 2015 का अनुसरण करता है।

- (ii) (क) पीजीएलएम के लिए नीति दिशानिर्देश, 2015 पत्तन भूमियों के अद्यतन किराया अनुसूची तथा भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए अंगीकृत की जाने वाली प्रक्रिया और कार्यपद्धति स्पष्ट रूप से निर्धारित करते हैं।
- (ख) पीजीएलएम, 2015 के 11.2 (ड) के अनुसार, भूमि आबंटन समिति (एलएसी) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा गठित की जाएगी जिसमें पत्तन के उपाध्यक्ष और वित्त, संपदा तथा यातायात विभागों के प्रमुख शामिल होंगे।
- (ग) सीओपीटी ने सीओपीटी के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एलएसी का गठन किया है जिसमें सचिव, यातायात प्रबंधक और एफए एंड सीएओ को सदस्यों के रूप में शामिल किया गया है। इस प्रकार, सीओपीटी ने पीजीएलएम, 2015 के अनुसार एलएसी के गठन के विनिर्दिष्टन का पालन किया है।
- (iii) (क) पीजीएलएम, 2015 के खण्ड 13 (क) के अनुसार, एलएसी पांच कारकों जैसे (i) राज्य सरकार का रेडी रिकनर मूल्य यदि समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए उपलब्ध हो, (ii) पत्तन के पड़ोस में (पत्तन के पड़ोस का निर्णय तत्संबंधी पत्तन न्यास बोर्डों द्वारा किया जाएगा) पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक की उच्चतम दर, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जाने वाली उपयुक्त वार्षिक वृद्धि दर सहित (iii) समान लेनदेनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन और (iv) अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा गणना की गई दर और (v) कोई अन्य प्रासंगिक कारक जिसकी पत्तन द्वारा पहचान की गई हो के उच्चतम को लेखा में लेते हुए भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करेगा। यदि एलएसी उच्चतम कारक नहीं चुनता है तो दिशानिर्देश अपेक्षा करते हैं कि इसके कारण लिखित में दर्ज किए जाएं।
- (ख) पीजीएलएम, 2015 में अनुशंसा के अनुसरण में, सीओपीटी ने भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए पत्तन भूमि के मूल्यांकन और मौजूदा श्रेणियों के अधीन पत्तन भूमि के लिए संशोधित पट्टा किराये और नई श्रेणी अर्थात् 'औद्योगिक प्रयोजन' के लिए भी ई-निविदा के माध्यम से अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता की नियुक्ति की थी।
- (ग) मूल्यांकनकर्ता ने पीजीएलएम 2015 में उल्लिखित पांच में से पहले चार के अधीन भूमि के बाजार मूल्य पर गणना की है जैसाकि नीचे संक्षिप्त रूप से स्पष्ट किया गया है। मूल्यांकनकर्ता ने किसी अन्य प्रासंगिक कारक के अधीन भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित नहीं किया है।
- (i) राज्य सरकार रेडी रिकनर:
- पत्तन से संबंधित भूमि पंजीकरण विभाग, केरल सरकार के अनुसार 'सरकारी भूमि' के अधीन आती है। मूल्यांकनकर्ता ने सीओपीटी से संबंधित भूमि के पड़ोस में संपत्तियों का उच्चतम उचित मूल्य अंगीकृत किया है। इस प्रयोजन के लिए, दिसम्बर 2014 में सीओपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा पत्तन भूमि के पड़ोस के रूप में विनिर्दिष्ट एरणाकुलम जिले के राजस्व ग्राम मूल्यांकनकर्ता द्वारा अंगीकृत किए गए हैं।
- (ii) पत्तन के पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर:
- इस कार्यपद्धति के अधीन, मूल्यांकन रिपोर्ट में कहा गया है कि मूल्यांकनकर्ता ने उप रजिस्ट्रार के कार्यालय से बिक्री विलेख की प्रमाणित प्रतियाँ संग्रहीत की हैं और पत्तन के पड़ोस में ग्रामों के लिए उच्चतम लेनदेन मूल्य बाजार मूल्य भूमि के रूप में सुविचारित किया गया है।

तथापि, मूल्यांकनकर्ता ने निष्कर्ष निकाला है कि राज्य सरकार की रेडी रिकनर दर और पत्तन के पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर निम्नलिखित कारणों से पत्तन भूमि के बाजार मूल्यांकन के लिए अनुपयुक्त मानक हैं:

- (क) पत्तन भूमि की अतुलनीय प्रकृति बनाम राज्य सरकार की रेडी रिकनर दरों के अधीन सूचीबद्ध भूमि;
- (ख) पत्तनों की लीजहोल्ड भूमि बनाम पड़ोस में फ्रीहोल्ड भूमि जिसमें ऊंचे मूल्य के लेनदेन किए गए हों;
- (ग) सीओपीटी भूमि के बड़े आकार के संबंधित भूखंड बनाम लेनदेनों के अधीन पत्तन के बाहर छोटे भूखंड।

- (iii) वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किए गए समान लेनदेनों के लिए उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी:

तीसरे कारक अर्थात् समान लेनदेनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर के संबंध में, मूल्यांकनकर्ता ने पत्तन द्वारा वार्षिक के लिए उपलब्ध करवाए गए आंकड़े और 30 वर्षों के लिए अपफ्रंट पट्टों एवं निविदा में भूमि के लिए प्राप्त प्रीमियम में कारक करने के बाद वार्षिक पट्टा किराये में दरों के मानकीकरण के आधार पर विचार किया है।

मूल्यांकनकर्ता ने देखा है कि मार्केट डिस्कवर किए जाने पर इस कार्यपद्धति के अधीन भूमि के मूल्य ज्यादा वास्तविक हैं। तथापि, मूल्यांकनकर्ता ने बोर्ड के पार पत्तन भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए 'पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर' अंगीकृत करने में सीमाओं की ओर ध्यान आकर्षित किया है क्योंकि वे भूखंड जिन्होंने निविदा-सह-नीलामी में ऊंची दरें प्राप्त की थीं, खास विशेषताएं और अभिलक्षणताएं थीं जिन्हें उच्च मूल्य से लिया गया था।

अतः, मूल्यांकनकर्ता ने बताया था कि यह उम्मीद करना वास्तविक नहीं होगा कि ऐसी दरें पत्तन भूमि के अन्य भूखंडों के लिए प्राप्त की जाएंगी। इसके अलावा, ये उच्च दरें पत्तन भूमि के चयनित स्थानों तक सीमित की गई थीं जिसे बहुत से स्थानों में संपूर्ण पत्तन भूमि के लिए अंगीकृत नहीं किया जा सकता।

- (iv) अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर

चौथी कार्यपद्धति के संबंध में, मूल्यांकनकर्ता ने लागू आधार मूल्यांकन के अनुसार 2016-17 की तरह भूमि के मूल्य के आधार पर पत्तन भूमि का अद्यतन बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए लागत मुद्रास्फीति सूचकांक (सीआईआई) के रूप में ज्यादा व्यवहार्य कार्यपद्धति अंगीकृत की थी। वित्त मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा अधिसूचित सीआईआई मुद्रास्फीति के कारण वर्ष-दर-वर्ष सामानों की कीमतों तथा परिसंपत्तियों में वृद्धि का अनुमान लगाने के लिए प्रयुक्त किया जाता है। इस संबंध में मूल्यांकनकर्ता ने भूमि का मौद्रिकरण के लिए पत्तन की जरूरत और भूमि के लिए किन्हीं लेने वालों के बिना छोड़े गए के बिना राजस्व; और पट्टे अथवा बिक्री के लिए उपलब्ध पड़ोस में उपलब्ध भूमि की तुलना में पट्टे के लिए पत्तन भूमि की बाजार संभावना पर विचार किया था।

वर्ष 2020-21 में 264 से 301 की दर से सीआईआई वृद्धि और कोविड-19 महामारी के कारण गिरावट के साथ वर्ष 2021-22 के लिए मूल्यांकनकर्ता द्वारा अनुमानित 309 के सीआईआई के आधार पर, वृद्धि 17.05 प्रतिशत (अर्थात् $(309-264)/264$) परिगणित होता है। तदनुसार, मूल्यांकनकर्ता ने वर्ष 2021-22 में पत्तन भूमि मूल्य के बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए 2016-17 भूमि मूल्य पर 17.05 प्रतिशत वृद्धि पर विचार किया था।

मूल्यांकनकर्ता ने विलिंग्डन आईलैंड - साउथ एण्ड अर्थात् ए17, ए18 और ए19 भूखंडों में तीन भूखंडों के लिए विशेष विचार किया था। यह उद्धरित करते हुए कि इन भूखंडों का का उत्कृष्ट संपर्क है,

और एरणाकुलम शहर के करीब है तथा ऊंची संभावना की विभिन्न परियोजनाओं के लिए विकसित किए जा सकते हैं, मूल्यांकनकर्ता ने विलिंग्डन आइलैंड में भूमि के अन्य भूखंडों के सापेक्ष इन तीन भूखंडों के लिए भूमि के उच्चतर मूल्य का अनुमान लगाया था और सभी श्रेणियों के लिए एकसमान मूल्यांकन पर विचार किया गया है।

मूल्यांकनकर्ता ने छठयथ, एरणाकुलम में 2 भूखंडों के लिए पृथक दृष्टिकोण अपनाया था। इन भूखंडों में संभव कई गतिविधियों के मद्देनजर और शहर से समीपता के चलते, इसमें उच्चतर मूल्यांकन की संभावना है। तथापि, मूल्यांकनकर्ता ने पाया था कि एरणाकुलम-जीआईडीए भूमि का हिस्सा बर्ड सेंचुरी के लिए बफर जोन के रूप में घोषित किया गया है और पर्यावरण, वन एवं मौसम परिवर्तन मंत्रालय (एमओईएफसीसी) ने इसे इको-सैंसिटिव जोन के रूप में अधिसूचित किया गया है। इसके अलावा, एरणाकुलम-पंचालम भूमि तटीय विनियमन जोन (सीआरजेड) के रूप में सुविचारित किया गया है, जिससे इस अन्यथा उच्च संभावना वाली भूमि के लिए मूल्य को कम करेगा।

अतः मूल्यांकनकर्ता ने एरणाकुलम-जीआईडीए भूमि के अन्य हिस्से की भूमि के मूल्य के 40 प्रतिशत की दर से संभव बफर जोन और एरणाकुलम-पच्छालम के लिए भूमि मूल्य का अनुमान लगाया है।

एरणाकुलम-जीआईडीए के लिए, बफर जोन, विलिंग्डन आइलैंड साउथ एण्ड के लिए उनकी भिन्न-भिन्न संभावना पर विचार करते हुए भूमि के उपयोग के आधार पर कोई श्रेणीकरण किए बिना पृथक पट्टा किराया प्रस्तावित किए हैं।

- (iv) इस प्रकार, संक्षेप में, उद्धरित कारणों के लिए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता ने प्रस्तावित पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए लागत मुद्रास्फीति सूचकांक के आधार पर निर्धारित भूमि के बाजार मूल्य को अंतिम रूप से अंगीकृत किया गया है। मूल्यांकनकर्ता ने अपनी रिपोर्ट में राय व्यक्त की है कि यह सबसे उपयुक्त कार्यपद्धति है।

पत्तन ने पुष्टि की है कि इसने निकटवर्ती महापत्तनों अर्थात् न्यू मंगलूर पत्तन न्यास (एनएमपीटी) और वी.ओ. चिदम्बरनार पत्तन न्यास (वीओसीपीटी) में अंगीकृत पट्टा/लाइसेंस के लिए प्रचलित दरों के साथ प्रस्तावित पट्टा किराये की तुलना की है। सीओपीटी ने पुष्टि की है कि उनके द्वारा प्रस्तावित दरें वीओसीपीटी और एनएमपीटी के करीब हैं।

मौजूदा श्रेणियों के अलावा 'औद्योगिक प्रयोजन' की नई श्रेणी के अधीन भूमि के मूल्यांकन के संबंध में, मूल्यांकनकर्ता ने पाया है कि 'औद्योगिक प्रयोजन' के लिए भूमि का मूल्यांकन 'भंडारगृह प्रयोजन' के लिए मूल्यांकन के समान है जोकि मौजूदा श्रेणी है, और इसलिए, पृथक मूल्यांकन की मांग नहीं की गई है। इस प्रकार, "भंडारगृह प्रयोजन" नामावली को "भंडारगृह/औद्योगिक प्रयोजन" के रूप में संशोधित किया गया है। भूमि का वर्गीकरण संबद्ध पत्तन न्यास के डोमेन में आता है। इसलिए, यह प्राधिकरण पट्टा किराये का प्रस्ताव करने के लिए भंडारगृह प्रयोजनों के साथ 'औद्योगिक प्रयोजन' की प्रस्तावित नई श्रेणी के साथ जाएगा।

पूर्व अनुच्छेदों में दिए गए प्रस्तावित पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए चौथे निर्धारिक कारक के अधीन एलएसी द्वारा सुविचारित पत्तन भूमि का बाजार मूल्य सुलभ संदर्भ के लिए नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:

(रु. में/प्रति हैक्टेयर)

क्र.सं.	स्थान	बर्थ और बैकअप के लिए वॉटर फ्रंट के साथ भूमि	वाणिज्यिक/कार्यालय प्रयोजन	भंडारगृह/औद्योगिक प्रयोजन	विशेष आवासीय प्रयोजन	आतिथ्य प्रयोजन
1	विलिंग्डन आइलैंड	6,02,73,220	5,02,27,696	4,01,82,153	3,76,70,767	5,48,24,601
1. क.	विलिंग्डन आइलैंड - साउथ एण्ड - ए17 भूखंड	5,20,87,733				
1. ख.	विलिंग्डन आइलैंड - साउथ एण्ड - ए18 & ए19 भूखंड	8,73,96,733				
2.	वालारपादम - एसईजेड क्षेत्र	8,43,82,496	7,03,18,763	5,62,55,030	एनए	एनए
2. क.	वालारपादम - एसईजेड क्षेत्र	9,70,39,893	8,08,66,587	6,46,93,242	एनए	एनए
3	पुथुवयपीन गैर-एसईजेड क्षेत्र	5,82,64,135	4,85,53,432	3,88,42,730	एनए	एनए
3. क.	पुथुवयपीन - एसईजेड क्षेत्र	6,70,03,731	5,58,36,440	4,46,69,148	एनए	एनए

4	कोच्चि फोर्ट	6,42,91,429	5,35,76,204	एनए	4,28,60,979	5,84,79,565
5	बोलगट्टी	एनए	7,03,18,763	5,62,55,030	एनए	7,67,54,426
6	एरणाकुलम – जीआईडीए	11,88,14,533				
6. क.	एरणाकुलम – जीआईडीए (बफर जोन, यदि ऐसे घोषित किया गया हो) एवं एरणाकुलम-पंचालम)	4,75,25,813				
6. ख.	एरणाकुलम – कोचीन शिपयार्ड	एनए	एनए	4,82,18,591	एनए	एनए
6. ग.	एरणाकुलम थेवारा फेरी	7,83,55,201	6,02,73,220	एनए	एनए	एनए

अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता ने भूमि के बाजार मूल्य का 6 प्रतिशत लागू करते हुए पट्टा किराये की अनुशंसा की थी।

- (v) (क) एलएसी ने अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित भूमि के बाजार मूल्य को देखा था और मूल्यांकन करने के बाद, एलएसी ने पीजीएलएम, 2015 के पैरा 13(ख) के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य पर 6 प्रतिशत की दर से पट्टा किराये की अनुशंसा की थी।

प्रस्तावित पट्टा किराये पर, पत्तन द्वारा प्रेषित तुलनात्मक विवरण के अनुसार पट्टा किराये में वृद्धि जोकि पैरा 6 में दी गई है, 20 अगस्त 2021 को मौजूदा पट्टा किराये से 6.84 प्रतिशत होती है।

- (ख) लाइसेंस शुल्क के संबंध में, खुले स्थान, ढके हुए स्थान (भंडारगृह) और कार्यालय स्थान के लिए ढका हुआ स्थान के लिए, सीओपीटी द्वारा लागू किए गए सूचकांकन कारक के बाद मौजूदा लाइसेंस शुल्क क्रमशः रु. 44.92 प्रति वर्ग मीटर प्रतिमाह, रु. 56.97 प्रति वर्ग मी. प्रतिमाह और रु. 190.63 प्रति वर्ग मीटर प्रतिमाह होता है।

अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता ने खुले क्षेत्र के लिए मौजूदा लाइसेंस शुल्क को बनाये रखा है और दोनों (क). भंडारगृह और (ख). कार्यालय स्थान के लिए ढके हुए स्थान हेतु लाइसेंस शुल्क में 7 प्रतिशत वृद्धि का सुझाव दिया है। मूल्यांकनकर्ता ने पाया है कि ढके हुए स्थान (भंडारगृह) के लिए मौजूदा लाइसेंस शुल्क खुले क्षेत्र और कार्यालय स्थान के लिए ढके हुए भवन के लिए दरों के सापेक्ष अपेक्षाकृत कम है। अतः मूल्यांकनकर्ता ने पत्तन भूमि पर पट्टा किराये में 6.84 प्रतिशत की सामान्य वृद्धि के अनुसार 7 प्रतिशत की वृद्धि किए जाने का सुझाव दिया था। एलएसी ने प्रचलित लाइसेंस शुल्क पर 2 प्रतिशत की सीमांतक वृद्धि के साथ खुले क्षेत्र और ढके हुए स्थान (कार्यालय स्थान) के लिए लाइसेंस शुल्क की अनुशंसा की थी।

ढके हुए स्थान (भंडारगृह) के लिए लाइसेंस शुल्क के संबंध में, एलएसी द्वारा अनुशंसित लाइसेंस शुल्क अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा यथा सुझावानुसार प्रचलित लाइसेंस शुल्क पर 7 प्रतिशत वृद्धि के साथ है।

- (ग) खुले भंडारण और ढके हुए भंडारण के लिए विनिर्दिष्ट अंतरण क्षेत्र में कार्गो के भंडारण के लिए लाइसेंस शुल्क में प्रस्तावित वृद्धि भी प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह अथवा उसका भाग आधार पर प्रभार्य प्रचलित लाइसेंस शुल्क पर क्रमशः 2 प्रतिशत और 7 प्रतिशत की दर से इसी के अनुसार एलएसी द्वारा अनुशंसा भी की गई है।

- (घ) पाइपलाइनों, टीवी और टेलीफोन की तारों के लिए मार्गाधिकार प्रभारों के संबंध में, एलएसी ने पत्तन भूमि के पट्टा किराये के मामले में यथा अनुशंसित 6.84 प्रतिशत तक प्रचलित लाइसेंस शुल्क में वृद्धि की अनुशंसा की थी।

- (vi) सीओपीटी के न्यासी बोर्ड ने एलएसी द्वारा यथा अनुशंसित भूमि तथा पट्टा किराये का बाजार मूल्य अनुमोदित किया था।

पूर्व अनुच्छेदों में किए गए विश्लेषण के आलोक में और यह ध्यान में रखते हुए कि उपाध्यक्ष (सीओपीटी) की अध्यक्षता में सचिव, यातायात प्रबंधक तथा एफए एवं सीएओ की एलएसी ने समीक्षा करने के बाद पीजीएलएम, 2015 का अनुसरण करते हुए और यह भी स्वीकार करते हुए कि सीओपीटी का न्यासी बोर्ड एलएसी की रिपोर्ट पर विचार करते हुए सीओपीटी भूखंडों के लिए प्रस्तावित पट्टा किराये तथा लाइसेंस शुल्क अनुमोदित किया था, भूमि तथा पट्टा किराये और लाइसेंस शुल्क के बाजार मूल्य की अनुशंसा की है, सीओपीटी प्रस्ताव के अनुसार पट्टा किराया तथा लाइसेंस शुल्क अनुमोदित किया गया है।

जैसाकि पहले बताया गया है, सीओपीटी ने विलिंग्डन आइलैंड – साउथ एण्ड ए17, और विलिंग्डन आइलैंड – साउथ एण्ड- ए18 एवं ए19 के लिए अलग-अलग दरों का प्रस्ताव किया है और पूर्व अनुच्छेदों में यथा दिए गए कारणों से किसी

वर्गीकरण के बिना एरणाकुलम – जीआईडीए और एरणाकुलम – जीआईडीए (बफर जोन और पच्छालम) के लिए अलग-अलग दरें भी प्रस्ताव की हैं। सीओपीटी द्वारा प्रेषित कारणों के मद्देनजर, और यह स्वीकार करते हुए कि इन स्थानों के लिए प्रस्तावित पट्टा किराया अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा भूमि के मूल्यांकन, एलएसी द्वारा अनुशंसित और पत्तन के न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित पर आधारित हैं, इसलिए उक्त स्थानों के लिए प्रस्तावित पट्टा किराया सीओपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित अनुमोदित किया गया है।

- (vii) सीओपीटी ने पत्तन भूमि के पट्टा किराये के अधीन कुछ श्रेणियों की नामावली में संशोधन प्रस्तावित किए हैं। मौजूदा नामावली “भंडारगृह से इतर वाणिज्यिक/कार्यालय प्रयोजन” को संशोधित कर “वाणिज्यिक प्रयोजन” और मौजूदा “भंडारगृह प्रयोजन” को संशोधित कर “भंडारगृह/औद्योगिक प्रयोजन” किया गया है। पट्टा किराया अनुसूची निर्धारित करते समय प्रस्तावित संशोधन पर विचार किया गया है।

पत्तन ने नीचे तालिकाबद्ध कारणों के साथ अनुसूची 8.2 में खुला/ढके हुए क्षेत्र के लिए लाइसेंस शुल्क की श्रेणियों में संशोधन/हटाये जाने का प्रस्ताव किया था:

प्रशुल्क मद सं.	मौजूदा श्रेणी	प्रस्तावित हटाया जाना/संशोधन	हटाये जाने/संशोधनों के लिए कारण
8.2.2.	ढका हुआ क्षेत्र	ढका हुआ क्षेत्र (भंडारगृह)	अधिक स्पष्टता के लिए श्रेणियों को पुनः परिभाषित किया गया है।
8.2.3.	कार्यालय स्थान के लिए ढका हुआ स्थान	कार्यालय/वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए भवन क्षेत्र	अंतरण क्षेत्र और अंतरण क्षेत्र से इतर में भवन क्षेत्र एकसमान मासिक दर पर कार्यालय तथा वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए आबंटित किया गया है।
8.2.4.	साउथ एण्ड रिकलमेशन में खुला क्षेत्र	हटाया जाए	इसका कभी भी परिचालन नहीं किया गया था, और इसलिए हटाया गया है। उक्त क्षेत्र का लाइसेंस खुला क्षेत्र के अधीन होगा।

सीओपीटी द्वारा प्रेषित कारणों के मद्देनजर, सीओपीटी द्वारा प्रस्तावित नामावली में प्रस्तावित हटाये जाने/संशोधन अनुमोदित किए गए हैं।

- (viii) (क) अनुसूची 8.2.1 के अधीन मौजूदा प्रारंभिक टिप्पणी के अनुसार, अंतरण क्षेत्र लाइसेंस आधार पर आबंटन के लिए बोर्ड द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाएगा। यह उल्लेख करने के लिए यह प्रस्ताव किया गया है कि मट्टनचेररी घाट तथा एरणाकुलम घाट की कम्पाउंड दीवार के भीतर अंतरण क्षेत्र, जोकि सीमाशुल्क बंधक है, लाइसेंस आधार पर कार्गो के भंडारण के लिए आबंटित किया जाएगा। पत्तन ने 22 मार्च 2019 से मट्टनचेररी घाट में विस्तार क्षेत्र के बंधनमुक्त होने के कारण उक्त संशोधन करने का प्रस्ताव किया है। इसलिए प्रस्तावित संशोधन अनुमोदित किया गया है।

- (ख) इसके अलावा, सीओपीटी ने यह कहते हुए अनुसूची 8.2.1 के अधीन नई टिप्पणी शामिल किए जाने का प्रस्ताव किया है कि सीओपीटी के पास यह विकल्प होगा कि वह अंतरण क्षेत्र के लिए लागू प्रशुल्क पर अंतरण क्षेत्र के अधीन मट्टनचेररी तथा एरणाकुलम घाट की कम्पाउंड दीवार के बाहर भंडारगृह सं. 1, 2, 3, 4 और 6 आबंटित कर सकता है।

सीओपीटी ने स्पष्ट किया है कि प्रस्तावित टिप्पणी पत्तन को भंडारगृह आबंटित करने में लचीलापन प्रदान करने के लिए है। सीओपीटी द्वारा प्रेषित कारणों के मद्देनजर, प्रस्तावित शामिल किया जाना अनुमोदित किया गया है।

- (ix) सीओपीटी ने अनुसूची 8.5 में मामूली भाषा सुधार के साथ उप पट्टा से संबंधित मौजूदा शर्त को बनाये रखने का प्रस्ताव किया है।

इसके अलावा, तथापि, सीओपीटी ने उल्लेख करने के लिए उपबंध शामिल करने का प्रस्ताव किया है कि एफटीजेड/एसईजेड, मल्टीमोडल लॉजिस्टिक्स पार्कस, मेगा फूड पार्कस, एफटीडब्ल्यूजेड आदि जैसी कंपनियों को भूमि के पट्टों के लिए उपकिरायेदारी/उपपट्टे की अनुमति दी जाएगी, जहां कारोबार मॉडल उपकिरायेदारी पर आधारित है, और ऐसे मामलों में उपकिरायेदारी शुल्क वसूल नहीं किया जाएगा।

सीओपीटी द्वारा प्रस्तावित उपर्युक्त शामिल किया जाना पीजीएलएम 2015 के पैरा 12 (ख) और एमओपीएसडब्ल्यू द्वारा 2019-20 के स्पष्टीकरण परिपत्र दिनांक 29 अप्रैल 2019 में जारी किए गए पीजीएलएम, 2015 पर स्पष्टीकरण 12 (ख) के अनुसार है। इसलिए, यह इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किया गया है।

संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 और पीजीएलएम, 2015 का खण्ड 13 (ग) पत्तनों को यह लचीलापन देता है कि पत्तन वार्षिक वृद्धि की दर निर्धारित करेंगे जोकि पत्तन न्यास बोर्ड के अनुमोदन से 2 प्रतिशत से कम नहीं होनी चाहिए। एलएसी की अनुशंसा के आधार पर, बोर्ड ने 2 प्रतिशत की दर से वार्षिक वृद्धि अनुमोदित की थी।

- (x) इस प्राधिकरण द्वारा जून 2016 में पिछली बार अनुमोदित पट्टा किराया अनुसूची के अधीन मौजूदा सामान्य टिप्पणी 2 विनिर्दिष्ट करता है कि आदेश के कार्यान्वयन की तारीख से एक वर्ष की समाप्ति के बाद, 2 प्रतिशत वार्षिक तक दरों में वृद्धि उस समय तक होगी जब तक दर सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से संशोधित नहीं की जाती।

पत्तन ने यह उल्लेख करने के लिए मौजूदा टिप्पणी को संशोधित करने का प्रस्ताव किया है कि दर में 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि तब तक की जाएगी जब तक दर सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से संशोधित नहीं की जाती है। पत्तन ने कहा है कि प्रस्तावित संशोधन इसकी स्पष्टता के लिए है।

मौजूदा टिप्पणी स्वतः ही स्पष्ट है कि 2 प्रतिशत की दर से पट्टा किराये में वार्षिक वृद्धि आदेश के कार्यान्वयन की तारीख से एक वर्ष की समाप्ति के बाद लागू होगी। अतः, मौजूदा टिप्पणी बनाये रखी गई है। सीओपीटी को सलाह दी जाती है कि वार्षिक वृद्धि कारक निर्धारित टिप्पणी के अनुसार लागू किया जाए न कि वित्तीय वर्ष के आधार पर। यह दृष्टिकोण सभी महापत्तनों पर एकसमान रूप से अनुसरण किया जा रहा है और सीओपीटी में भिन्न दृष्टिकोण के लिए असाधारण परिस्थितियों की मांग नहीं है।

- (xi) सीओपीटी ने मौजूदा टिप्पणी को हटाये जाने का प्रस्ताव किया है जिसमें यह कहा गया है कि अभिवर्धित भूमि के मामले में जिस तक लैंडवर्ड साइड के माध्यम से पत्तन की पहुंच नहीं होती है और केवल पानी के माध्यम से होती है, निकटतम वाणिज्यिक क्षेत्र के तीन गुना के समकक्ष वार्षिक पट्टा किराया संग्रहीत किया जाएगा। पत्तन ने बताया है कि यह शर्त कभी भी परिचालित नहीं की गई थी। सीओपीटी द्वारा दिए गए कारणों के मद्देनजर, प्रस्ताव हटाया जाना अनुमोदित किया गया है।

- (xii) सीओपीटी ने जल क्षेत्र के लिए पट्टा किराये/लाइसेंस शुल्क से संबंधित नई टिप्पणी का प्रस्ताव किया है। प्रस्तावित टिप्पणी प्रासंगिक श्रेणी के लिए साथ लगती भूमि के पट्टा किराये के 50 प्रतिशत की दर से पट्टा किराया वसूल करने के लिए है। साथ लगती पत्तन भूमि के अभाव में, संग्रहीत की जाने वाली प्रस्तावित दरें निकटतम स्थान में पत्तन भूमि के लिए पट्टा किराये के 50 प्रतिशत हैं। प्रस्तावित टिप्पणी व्यापक रूप से पीजीएलएम, 2015 के पैरा 12 (I) के साथ बराबर में है और इसलिए यह अनुमोदित किया गया है।

- (xiii) इस प्राधिकरण द्वारा आदेश सं. टीएमपी/73/2015-सीओपीटी दिनांक 21 जून 2016 द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये के पिछले संशोधन के दौरान, संशोधित पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क सामान्य टिप्पणियों के साथ अनुसूची 8.1 से 8.6 के रूप में सीओपीटी के सामान्य एसओआर के अध्याय VIII के अधीन शामिल किया गया था।

इसके बाद आदेश सं. टीएमपी/10/2019-सीओपीटी दिनांक 10 अक्टूबर 2019 द्वारा अनुमोदित पत्तन के एसओआर के सामान्य संशोधन के दौरान, इस प्राधिकरण ने संपदा पट्टा किराये/लाइसेंस शुल्क को यह उद्धरित करते हुए सामान्य एसओआर से अलग करने का निर्णय किया था कि पट्टा किराये/लाइसेंस शुल्क की वैधता की अवधि सामान्य एसओआर की वैधता से भिन्न है। इसलिए, पिछले सामान्य एसओआर में एक टिप्पणी निर्धारित की गई थी कि पत्तन भूमि के लिए पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क आदेश सं. टीएमपी/73/2015-सीओपीटी दिनांक 21 जून 2016 और पत्तन के प्रस्ताव के आधार पर इस प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर यथा संशोधित के अनुसार शासित किया जाएगा।

उपर्युक्त के मद्देनजर, इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित संशोधित पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क की अनुसूची अलग से निर्धारित की गई है और अनुसूचियों की संख्या पत्तन द्वारा प्रस्तावित 8.1, 8.2, 8.2.1, 8.3, 8.4 और 8.5 के स्थान पर 1.1, 1.2, 1.2.1, 1.3, 1.4 और 1.5 किया गया है।

- (xiv) मै. एमआईवी लॉजिस्टिक्स प्रा. लि. (एमएलपीएल), फैजल ट्रेडर्स प्रा. लि. (एफटीपीएल), गेटवे डिस्ट्रिक्ट पार्क केरल प्रा. लि. (जीडीपीके) और कंटेनर कारपोरेशन ऑफ इंडिया (कॉनकॉर) ने पत्तन ने यह कहते हुए पत्तन से प्रस्ताव को वापिस लेने का अनुरोध किया है कि उनके कारोबार कोविड-1 के कारण प्रभावित हुए हैं।

इस संबंध में, सीओपीटी ने स्पष्ट रूप से कहा है कि उन्होंने वर्तमान स्थिति पर विचार करते हुए बहुत कम वृद्धि करने और पत्तन के हित का ध्यान रखने का प्रस्ताव किया गया है। सीओपीटी ने कोविड-19 महामारी के आर्थिक प्रभाव पर विचार

करते हुए किरायों में किसी पर्याप्त वृद्धि करने से जानबूझकर बचा गया है। यह प्रस्ताव पीजीएलएम, 2015 के अनुसार है जो प्रत्येक पांच वर्षों में संशोधन करने का अधिकार देता है। पत्तन और यह प्राधिकरण दोनों एमओपीएसडब्ल्यू द्वारा जारी पीजीएलएम का अनुसरण करने के लिए बाध्य है और इसलिए एमएलपीएल, एफटीपीएल, जीडीपीके और कॉनकॉर के अनुरोध को स्वीकार नहीं किया जा सकता।

- (xv) पीजीएलएम का खण्ड 13 (ग) प्रत्येक पांच वर्षों में एक बार पट्टा किराये का संशोधन निर्धारित करता है। सीओपीटी ने यह एक टिप्पणी प्रस्तावित की है कि निर्धारित दरें भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति के बाद लागू होंगी, और 5 वर्षों की अवधि के लिए वैध होंगी। प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित की गई है।

जैसाकि पहले बताया गया है, पिछले आदेश में अनुमोदित पट्टा किराया 20 अगस्त 2021 तक वैध है। सीओपीटी ने अनुरोध किया है कि प्रचलित पट्टा किराये की वैधता, 20 अगस्त 2021 को समाप्ति के कारण, संशोधित दरें लागू होने तक विस्तारित की गई हैं। पत्तन द्वारा किए गए अनुरोध के मद्देनजर, मौजूदा पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क समाप्ति की तारीख से संशोधित पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क के प्रभावी होने तक विस्तारित किया माना गया है।

12.1. परिणामस्वरूप, और उपर्युक्त कारणों से, तथा समग्र विचार-विमर्श के आधार पर, **अनुबंध** रूप में संलग्न संपदा किराया अनुसूची इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित की गई है।

12.2. सीओपीटी की भूमियों के लिए संशोधित पट्टा किराये/लाइसेंस शुल्क आदेश के राजपत्र में अधिसूचित होने की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति के बाद लागू होगा।

12.3. मौजूदा पट्टा किराये/लाइसेंस शुल्क की वैधता इसकी समाप्ति की तारीख से इस अनुमोदित आदेश में संशोधित पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क के लागू होने तक विस्तारित किया माना गया है।

टी.एस. बालासुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./340/2021-22]

अनुबंध

संपदा किराया

1.1. विभिन्न स्थानों के लिए पत्तन भूमि का पट्टा:

(रु. में/प्रति हैक्टेयर/वार्षिक)

क्र.सं.	स्थान	बर्थ और बैकअप के लिए वॉटर फ्रंट के साथ भूमि	वाणिज्यिक/ कार्यालय प्रयोजन	मंदारगृह/ औद्योगिक प्रयोजन	विशेष आवासीय प्रयोजन	आतिथ्य प्रयोजन
1	विलिंग्डन आइलैंड (ए17, ए18 और ए19 भूखंड अतिरिक्त)	36,16,393	30,13,662	24,10,929	22,60,246	32,89,476
1. क.	विलिंग्डन आइलैंड — साउथ एण्ड-ए17 भूखंड	31,25,264				
1. ख.	विलिंग्डन आइलैंड — साउथ एण्ड- ए18 & ए19 भूखंड	52,43,804				
2.	वालारपादम-गैर-एसईजेड क्षेत्र	50,62,950	42,19,126	33,75,302	एनए	एनए
2. क.	वालारपादम — एसईजेड क्षेत्र	58,22,394	48,51,995	38,81,595	एनए	एनए
3	पुथुवयपीन गैर-एसईजेड क्षेत्र	34,95,848	29,13,206	23,30,564	एनए	एनए
3. क.	पुथुवयपीन-एसईजेड क्षेत्र	40,20,224	33,50,186	26,80,149	एनए	एनए
4	कोच्चि फोर्ट	38,57,486	32,14,572	एनए	25,71,659	35,08,774
5	बोलगट्टी	एनए	42,19,126	33,75,302	एनए	46,05,266
6	एरणाकुलम — जीआईडीए	71,28,872				

6. क.	एरणाकुलम — जीआईडीए (बफर जोन, यदि ऐसे घोषित किया गया हो) एवं एरणाकुलम-पंचालम)	28,51,549				
6. ख.	एरणाकुलम — कोचीन शिपयार्ड	एनए	एनए	28,93,115	एनए	एनए
6. ग.	एरणाकुलम थेवारा फेरी	47,01,312	36,16,393	एनए	एनए	एनए

टिप्पणी: दर प्रति एकड़ प्रतिवर्ष का परिकलन करने के लिए, दर प्रति हैक्टेयर प्रतिवर्ष को 2.471 से विभाजित किया जाएगा।

1.2. एसओआर की अनुसूची 1.2.1 द्वारा विनिर्दिष्ट अंतरण क्षेत्र से इतर क्षेत्रों में खुले/ढके हुए क्षेत्र के लिए लाइसेंस शुल्क; और अंतरण क्षेत्र से इतर अंतरण क्षेत्र में भवन क्षेत्र

क्र.सं.	श्रेणी	रु. प्रति वर्ग मी. प्रति माह अथवा उसका भाग
1	खुला क्षेत्र	45.82
2	ढका हुआ क्षेत्र (भंडारगृह)	60.96
3	कार्यालय/वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए भवन क्षेत्र	194.44

1.2.1. विनिर्दिष्ट अंतरण क्षेत्र में कार्गो के भंडारण के लिए लाइसेंस शुल्क

मट्टनचेररी घाट और एरणाकुलम घाट की कम्पाउंड दीवार के भीतर अंतरण क्षेत्र, जोकि सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र है, विलंबशुल्क के स्थान पर लाइसेंस आधार पर कार्गो के स्वामियों अथवा उनके एजेंटों को कार्गो के भंडारण के लिए आबंटित किया जाएगा, यदि मांग की जाती है। सीओपीटी ऐसा क्षेत्र भंडारण क्षेत्र के आबंटन के समय संपूर्ण कार्गो के लिए घाटशुल्क के भुगतान पर तथा उपलब्धता के अधीन आबंटित करेगा। ऐसा आबंटन पोत-वार होगा और लाइसेंस शुल्क नीचे विनिर्दिष्ट की गई दरों पर वसूल किया जाएगा:

क्र.सं.	अवधि	रु. प्रति वर्ग मी. प्रति सप्ताह अथवा उसका भाग	
		खुला क्षेत्र	ढका हुआ क्षेत्र (भंडारगृह)
1	8 सप्ताह तक	10.69	14.22
2	9वें सप्ताह से आगे	12.83	17.06

इस प्रकार भंडारित कार्गो कार्गो के स्वामियों अथवा उनके एजेंटों के पूर्ण जोखिम और जिम्मेदारी पर रहेगा और भंडारण अवधि के दौरान उसके मामले में किन्हीं दावों के लिए जिम्मेदार होंगे।

उपर्युक्त सीओपीटी को कार्गो/पोत परिचालनों जैसे उपस्कर, जलयान के पुर्जों आदि के भंडारण से संबंधित प्रयोजनों के लिए अंतरण क्षेत्र आबंटित से नहीं रोक सकता।

सीओपीटी के पास यह विकल्प होगा कि वह अंतरण क्षेत्र के लिए लागू प्रशुल्क पर अंतरण क्षेत्र के अधीन मट्टनचेररी तथा एरणाकुलम घाट की कम्पाउंड दीवार के बाहर भंडारगृह सं. 1, 2, 3, 4 और 6 आबंटित कर सकता है।

सीओपीटी कार्गो के स्वामियों अथवा उनके एजेंटों को घाट से सीधे कार्गो लेकर जाने और एसओआर के 1.2 में विनिर्दिष्ट दरों पर लाइसेंस आधार पर अंतरण क्षेत्र से इतर पत्तन क्षेत्र में चट्टा लगाने की अनुमति भी दे सकेगा। ऐसा भंडारण प्राप्त करने वाला कार्गो घाट से बाहर जाने से पहले संपूर्ण मात्रा के लिए घाटशुल्क अदा करेगा। ऐसा भंडारित कार्गो कार्गो के स्वामियों अथवा उनके एजेंटों के पूर्ण जोखिम तथा जिम्मेदारी पर रहेगा और वे भंडारण के दौरान उसके मामले में आने वाले किन्हीं दावों के लिए जिम्मेदार होंगे।

टिप्पणी: प्रत्येक आबंटन के लिए वसूल किया गया न्यूनतम प्रभार रु. 250 प्रति सप्ताह होगा।

1.3. पत्तन भूमि के माध्यम से पाइपलाइन् बिछाने के लिए मार्गाधिकार प्रभार

विवरण	माप की इकाई	दर (रु. में)
पत्तन भूमि के माध्यम से पाइपलाइन् बिछाने के लिए	पाइपलाइन द्वारा अभिगृहीत क्षेत्र के लिए प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष	488

1.4. टीवी और टेलीफोन केबल लाइनों के लिए मार्गाधिकार प्रभार

क्र.सं.	विवरण	माप की इकाई	दर (रु. में)
1	टीवी केबल लाइनों के लिए	प्रति किलोमीटर अथवा उसका भाग प्रतिवर्ष	4745
2	टेलीफोन केबल लाइनों के लिए		5853

खण्ड 1.3 और 1.4 के लिए टिप्पणी: महापत्तनों द्वारा भूमि प्रबंधन के लिए नीति दिशानिर्देश (पीजीएलएम), 2015 की 'पाइपलाइनें/कन्वेयर, आदि बिछाने के लिए मार्गाधिकार अनुमति जारी किए जाने के लिए बृहत् निबंधन एवं शर्तों' के अनुसार, सुविधा क्षतिपूर्ति अथवा मार्गाधिकार प्रभार सभी पक्षों द्वारा भुगतान किए जाएंगे। मार्गाधिकार प्रभारों की वसूली के प्रयोजन के लिए, पाइपलाइनों द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र की गणना उन पाइपलाइनों के व्यास तथा लम्बाई पर आधारित होगी। बहुपरतीय स्टेकों के मामले में, बहुपरतीय पाइपलाइन/कन्वेयर स्टेकों द्वारा अधिग्रहीत भौतिक क्षेत्र पर विचार किया जाएगा और तत्संबंधी उपयोक्ताओं को यथानुपात क्षेत्र के लिए बिल दिया जाएगा। जहां तक भूमिगत पाइपलाइनों का संबंध है, यदि उपयोक्ता स्थापित करते हैं कि भूमिगत क्रास-कंट्री पाइपलाइनों से ऊपर के भूतल क्षेत्र का कब्जा भौतिक रूप से उनके साथ नहीं है, ऐसे पाइपलाइनों द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र मार्गाधिकार प्रभारों की वसूली के प्रयोजन के लिए व्यास तथा लम्बाई के उत्पाद के 50 प्रतिशत की दर से विचार किया जाएगा।

1.5. उप पट्टा

02 जनवरी 2014 को पीजीएलएम, 2015 के जारी किए जाने के समय वैध पट्टा रखने वाले मौजूदा पट्टाधारक को पट्टा पर दिया गया परिसर समान प्रयोजन के लिए दूसरे पक्ष को उपकिराये/आंशिक उपकिराये पर देने की अनुमति दी जाएगी जिसके लिए यह मूल रूप से आबंटित किया जाएगा। ऐसी उपकिरायेदारी भी पत्तन की भूमि उपयोग योजना के अनुसार होगी, और इसकी अनुमति से पहले, पत्तन इस तथ्य के बावजूद उप पट्टे की संपूर्ण अवधि के लिए उप-पट्टेधारी से पट्टेदाता द्वारा प्रभारित किराये का 50 प्रतिशत वसूल करेगा भले ही भूमि अपफ्रंट आधार पर मूल रूप से आबंटित की गई हो अथवा वार्षिक किराया आधार पर आबंटित की गई हो। मूल पट्टाधारी पट्टा किराये के भुगतान और पट्टे की निबंधन एवं शर्तों के अनुपालन के लिए जिम्मेदार बना रहेगा।

पट्टे पर दिए गए परिसरों में उपकिरायेदारी शुल्क की वसूली के प्रयोजन के लिए पट्टे पर दी गई भूमि पर बने ढांचे भी शामिल होंगे।

पीजीएलएम, 2015 के लागू होने के बाद पट्टों के लिए उपकिरायेदारी/उपपट्टा की अनुमति नहीं होगी, और ऐसे मामलों में जहां पट्टाधारी सम्पूर्ण भूमि का उपयोग करने में समर्थ नहीं हो, पट्टाधारी द्वारा अनापेक्षित पट्टे पर दिए गए परिसर का हिस्सा पत्तन को सरेडर किया जाना चाहिए। तथापि, एफटीजेड/एसईजेड, मल्टीमॉडल लॉजिस्टिक्स पार्कस, मेगा फूड पार्कस, एफटीडब्ल्यूजेड आदि जैसी कंपनियों को भूमि के पट्टों के लिए उपकिरायेदारी/उपपट्टे की अनुमति दी जाएगी जहां बिजनेस मॉडल उपकिरायेदारी पर निर्भर है और ऐसे मामलों में उपकिरायेदारी शुल्क वसूल नहीं किया जाएगा।

सामान्य टिप्पणियां

- (क) निर्धारित दरें भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति के बाद लागू होगी, और 5 वर्षों की अवधि के लिए वैध रहेगी।
- (ख) सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से दर संशोधित किए जाने तक दरें 2 प्रतिशत वार्षिक (संचयी) रूप से बढ़ाई जाएगी।
- (ग) जल क्षेत्र के लिए पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क प्रासंगिक श्रेणी के लिए साथ लगती हुई भूमि के पट्टा किराये/लाइसेंस शुल्क का 50 प्रतिशत होगा। साथ लगती पत्तन भूमि नहीं होने की स्थिति में, दरें प्रासंगिक श्रेणी के लिए निकटतम स्थान पर पत्तन भूमि के लिए लागू पट्टा किराये/लाइसेंस शुल्क के 50 प्रतिशत पर परिकलित की जाएंगी।
- (घ) ढके हुए क्षेत्र (भंडारगृह) और कार्यालय/वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए भवन क्षेत्र के लिए लागू दरें एसओआर के खंड 1.2 में यथा विनिर्दिष्ट क्रमशः ढके हुए क्षेत्र (भंडारगृह) और कार्यालय/वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए भवन क्षेत्र के लिए लाइसेंस शुल्क होगा।
- (ङ) पट्टे तथा लाइसेंस के लिए दरों को शासित करने वाली अन्य शर्तें समय-समय पर यथा संशोधित पीजीएलएम, 2015 के अनुसार होगी।

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**Notification**

Mumbai, the 29th September, 2021

No. TAMP/35/2021-COPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from the Cochin Port Trust (COPT) for revision of lease rentals of port land for the period from 2021-2026 of COPT as in the Order appended hereto.

Tariff Authority for Major Ports

Case No. TAMP/35/2021-COPT

Cochin Port Trust

Applicant

QUORUM

- (i) Shri T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii) Shri Sunil Kumar Singh, Member (Economic)

ORDER

(Passed on this 15th day of September 2021)

This case relates to the proposal received from the Cochin Port Trust (COPT) for revision of lease rentals of port land for the period from 2021-2026.

2. The revision of lease rent of the COPT land was last approved by this Authority vide Order No.TAMP/73/2015-COPT dated 21 June 2016 and notified vide Gazette No.304 dated 22 July 2016. The revised lease rent approved in the said Order came into effect from 21 August 2016 and is valid for five years i.e. upto 20 August 2021.

3. In this backdrop, the COPT vide its letter No.FD/Costings/SoR Revisions/Land/2021 dated 18 June 2021 has filed its proposal for revision of lease rentals of port land for the period from 2021-2026. The COPT has made the following submissions in its proposal:

- (i) As per the Para 13 (c) of the Policy Guidelines for Land Management by Major Ports (PGLM) 2015, issued by the Government of India, the SOR would be re-fixed once in every 5 years by this Authority. Towards this, the COPT would make a proposal to this Authority for fixing the latest SOR of the land.
- (ii) Para 13 (a) of PGLM, 2015 prescribes the procedure for making the proposal for fixing the latest SOR, whereby the Land Allotment Committee (LAC) may normally take into account the highest of the factors mentioned below to determine the latest market value of port land. Also, in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded in writing.
 - (a) State Government's read reckoner of land values in the area, if available for similar classification / activities.
 - (b) Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the port's vicinity (the vicinity of the port is to be decided by the respective Port Trust Board), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board.

- (c) Highest accepted tender-cum-auction rate of port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board.
 - (d) Rate arrived at by an approved Valuer appointed for the purpose by the Port.
 - (e) Any other relevant factor as may be identified by the port.
- (iii) Para 13 (b) of PGLM 2015 stipulates that the Reserve Price in terms of annual lease rent would be the latest SOR determined accordingly, which would in no case be less than 6% of the latest market value recommended by the Port Trust.
- (iv) Pursuant to the recommendation in the PGLM, 2015, COPT appointed an approved Valuer, M/s. Ravi Associates, Mangalore, through e-tender for valuation of port land for determining the SOR 2021-26 for land rentals under the existing categories, and also under the new category of 'Industrial Purpose'.
- (v) The approved valuer considered the Sales Comparison Approach/ Market Approach as the appropriate methodology to arrive at the valuation of the land asset, and adopted the same for valuation of port land. The valuer considered market value of an asset, as per the standard definition, as 'the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion', under the said approach of valuation.
- (vi) The approved valuer, in line with the prescription in PGLM, 2015, analysed the 'State Government's Ready Reckoner of land values in the area', the 'Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the port's vicinity; and the 'Highest accepted tender-cum-auction rate of port land for similar transactions' for the purpose of valuation.
- (vii) With respect to 'the vicinity of the port to be decided by the respective Port Trust Boards' as prescribed at Para 13(a) (ii) of PGLM 2015, the Board of COPT, vide Resolution No.170 dated 21 December 2014, had resolved, that the following Revenue Villages of Ernakulam District are specified to constitute 'the vicinity', where transactions registered in the last three years will be considered for fixation of land value for lease of port land in the following areas, as under:

Port Land	Revenue Village
Willington Island	Thoppumpady & Rameswaram
Vallarpadam & Bolgatty	Mulavukadu
Puthuvyppeen	Puthuvypu & Elamkunnappuzha
Palluruthy	Palluruthy
Fort Kochi	Fort Kochi
Thevara & Ernakulam	Elamkulam & Ernakulam

- (viii) The Board had also fixed the rate of annual escalation of land rentals at COPT at 2% per year, compoundable, with respect to Para 13(c) of PGLM, 2015 vide the same Resolution No.170 dated 21 February 2014 above.
- (ix) As the COPT land falls under the category of Government Property, for which fair value is not available, the valuer compiled the highest fair value of the properties in the respective villages in the vicinity of the port land from the website of the Registration Department, Government of Kerala.
- (x) Similarly, the valuer tabulated the highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the port's vicinity through collecting the certified copies of sale deed

of the properties in the respective villages in the vicinity of the port land from the website of the sub Registrar's Office.

- (xi) The valuer observed that there are major differences between the COPT land and the land in the vicinity such as
- incomparable nature of port land vs. the land listed under the Ready Reckoner rates of the State Government;
 - leasehold land of Ports vs. freehold land in the vicinity, which undergo transactions fetching high value;
 - relatively large size of plots of COPT land vs. small plots outside the port under transactions.

The above factors render the 'State Government's Ready Reckoner of land values in the area' and the 'Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity, unsuitable standards for deriving the value of port land.

- (xii) The valuer also charted the highest accepted tender-cum-auction rate of port land for similar transactions based on the data provided by the port for annual and upfront leases for 30 years and standardizing the rates into annual lease rent after factoring in the premium received for the land in the tender.
- (xiii) With respect to the Highest Accepted tender-cum-auction rate of port land for determining the value of port land, the valuer observed that being market discovered, the values are more realistic. However, the valuer pointed out the limitations in adopting the 'Highest Accepted tender-cum-auction rate of Port Land' for determining the value of the port land across the board as the plots that obtained high rates in tender-cum-auction had unique features and characteristics that fetched them high value, and therefore, it is not realistic to expect such high rates to be obtained for other plots of land. Moreover, these high rates were limited to selected locations of the port land which cannot be adopted to the entire port land in multiple locations.
- (xiv) The valuer has also considered the prevailing rates in the competing neighbouring ports of Tuticorin (VOCPT) and New Mangalore (NMPT).
- (xv) The valuer, therefore, adopted a more feasible method in the form of Cost Inflation Index (CII) for determining the latest market value of port land based on the value of land as in 2016-17, as per the base valuation in force. The CII, notified by the Ministry of Finance, Government of India, is used to estimate the increase in the prices of goods and assets year-by-year due to inflation. The Valuer, in this regard, considered the need of the port to monetize the land and to earn revenue without being left without any takers for the land; and the market potential of port land for lease in comparison with the land available in the vicinity, available for lease or sale. The CII for the relevant years is given below:

Sl. No.	Year	CII	Land Value
1	2016-17	264	X
2	2017-18	272	$(272-264) / 264 * X$
3	2018-19	280	$(280-264) / 264 * X$
4	2019-20	289	$(289-264) / 264 * X$
5	2020-21	301	$(301-264) / 264 * X$
6	2021-22	309 (Valuer's estimate)	$(309-264) / 264 * X$

- (xvi) The CII has increased from 264 in 2016-17 to 301 in 2020-21. The valuer has estimated the CII for 2021-22 at 309 with the COVID-19 Pandemic induced slump. Thus, the increase of CII from 2016-17 for 2021-22 is 17.05% $(309-264) / 264$. Therefore, the

valuer adopted the hike of 17.05% for the value of the port land in 2021-22, in general, vis-à-vis the same in 2016-17.

- (xvii) (a) The valuer made special consideration for the three plots in south end, Willingdon Island along the NH 966B; A17 (39.88 ha), A18 (7.55 ha) and A19 (22.38 ha), which have excellent connectivity, and are closer to the Ernakulam city. These plots can be developed for various projects of high potential, and therefore, the valuer estimated higher value for the said plots vis-à-vis other plots in Willingdon Island.
- (b) Similarly, two smaller plots of land at Chathyath, within 2.0 km from the commercial and business centre of Ernakulam city; the Ernakulam-GIDA land (3.51 ha) and the Ernakulam – Pachalam land (0.30 had) are estimated a higher value, considering their high potential for developments.

The valuer has observed that part of the Ernakulam-GIDA land may be declared as Buffer Zone for the ‘Mangalavanam Bird Sanctuary’, Ernakulam near the said land in the future, which would impact its potential. The Ministry of Environment, Forest and Climate Change (MoEFCC), Government of India, in order to conserve and protect the Mangalavanam Bird Sanctuary, Ernakulam, has notified on 07 September 2020 the extent and boundaries of the Sanctuary which are specified as Eco-sensitive Zone from ecological, environmental and biodiversity point of view and to prohibit industries or class of industries and their operations and processes in the said Eco-sensitive zone. As provided in the notification, COPT has represented vide its letter dated 27 October 2020 to the MoEFCC for exempting its land from the said Buffer Zone (Eco-sensitive zone).

The valuer has also noted that the Ernakulam - Pachalam land is considered by Coastal Regulation Zone (CRZ) restrictions, which would reduce the value for this otherwise high potential land. The valuer, therefore has estimated a lower value for the possible Buffer Zone of the Ernakulam-GIDA land, and the Ernakulam-Pachalam land at 40% of the value of the other part of Ernakulam-GIDA land. Theses plots have been estimated value without categorization, considering their varied potential.

- (xviii) Regarding valuation of land under the new category of ‘Industrial Purpose’ in addition to the existing categories, the value observed that the valuation of land for ‘Industrial Purpose’ is the same as valuation for ‘Warehouse Purpose’, which is an existing category, and therefore, separate valuation is not warranted. The valuer has assessed the market value of port land as in the year 2021-22, as under:

(In ₹ / hectare)

S. No.	Location	Land with water frontage for berth & backup	Commercial / Office Purpose	Warehouse/Industrial Purpose	Special Residential Purpose	Hospitality Purpose
1	Willingdon Island	6,02,73,220	5,02,27,696	4,01,82,153	3,76,70,767	5,48,24,601
1.a.	Willingdon Island-South End-A17 Plot	5,20,87,733				
1.b.	Willingdon Island-South End-A18 & A19 Plots	8,73,96,733				

2.	Vallarpadam – SEZ Area	8,43,82,496	7,03,18,763	5,62,55,030	NA	NA
2.a.	Vallarpadam-SEZ Area	9,70,39,893	8,08,66,587	6,46,93,242	NA	NA
3	Puthuvypeen Non-SEZ Area	5,82,64,135	4,85,53,432	3,88,42,730	NA	NA
3.a.	Puthuvypeen-SEZ Area	6,70,03,731	5,58,36,440	4,46,69,148	NA	NA
4	Fort Kochi	6,42,91,429	5,35,76,204	NA	4,28,60,979	5,84,79,565
5	Bolgatty	NA	7,03,18,763	5,62,55,030	NA	7,67,54,426
6	Ernakulam-GIDA	11,88,14,533				
6.a.	Ernakulam – GIDA (Buffer Zone, if declared so) & Ernakulam – Pachalam)	4,75,25,813				
6.b.	Ernakulam-Cochin Shipyard	NA	NA	4,82,18,591	NA	NA
6.c.	Ernakulam-Thevara Ferry	7,83,55,201	6,02,73,220	NA	NA	NA

(xix) As regards License Fee, the valuer observed that the rate for Covered Space (Warehouse) is relatively low vis-à-vis the rates for Open Area and Building Space for Office Accommodation. Therefore, the Valuer suggested an increase of 7% in License Fee over the SOR as in 2021-22, in line with the general increase of 6.84% in Lease Rent, only for Covered Space while keeping the other rates unchanged.

- (xx) (a) The LAC comprising of Deputy Chairman, Secretary, Traffic Manager, and FA & CAO met on 04 May 2021 to determine and recommend the market value of port land for determination of SOR as per the provisions of PGLM, 2015. On consideration of the Report of the Valuation of Port land done by the approved Valuer, the LAC recommended to accept the value of land arrived at by the valuer, and to fix the land rentals accordingly.
- (b) Lease rentals have been drawn at 6% of the latest market value recommended by the Port Trust as per Para 13 (b) of PGLM 2015.
- (c) In the case of License Fee, the LAC reviewed the suggestion of the valuer and recommended a marginal increase of 2% for the two categories of Open Area and Building Space for office Accommodation while increasing the rate for Covered Space by 7%, as suggested by the Valuer.
- (d) The LAC noted that the License Fee for storage of cargo at the 'Specified Transit Area' on weekly basis will be aligned to the above rates, at the proportion of 7/30 of the above rates.
- (e) Regarding Way leave charges for Pipelines, TV and Telephone Cables, the LAC recommended to have the charges increased by 6.84% over the SOR as in 2021-22 as in the case of lease rentals.

(f). The lease rent / license fee recommended by the LAC is as follows:

(i) **Port Land – Lease Rent**

(Derived @ 6% of the Market Value of Port Land as in 2021-22)

(in ₹ per hectare per annum)

S. No.	Location	Land with water frontage for berth & backup	Commercial / Office Purpose	Warehouse/Industrial Purpose	Special Residential Purpose	Hospitality Purpose
1	Willingdon Island (excluding A17, A18 & A19 Plots)	36,16,393	30,13,662	24,10,929	22,60,246	32,89,476
1.a.	Willingdon Island-South End-A17 Plot	31,25,264				
1.b.	Willingdon Island-South End-A18 & A19 Plots	52,43,804				
2.	Vallarpadam – Non-SEZ Area	50,62,950	42,19,126	33,75,302	NA	NA
2.a.	Vallarpadam-SEZ Area	58,22,394	48,51,995	38,81,595	NA	NA
3	Puthuvypeen Non-SEZ Area	34,95,848	29,13,206	23,30,564	NA	NA
3.a.	Puthuvypeen-SEZ Area	40,20,224	33,50,186	26,80,149	NA	NA
4	Fort Kochi	38,57,486	32,14,572	NA	25,71,659	35,08,774
5	Bolgatty	NA	42,19,126	33,75,302	NA	46,05,266
6	Ernakulam-GIDA	71,28,872				
6.a.	Ernakulam – GIDA (Buffer Zone, if declared so) & Ernakulam – Pachalam	28,51,549				
6.b.	Ernakulam-Cochin Shipyard	NA	NA	28,93,115	NA	NA
6.c.	Ernakulam-Thevara Ferry	47,01,312	36,16,393	NA	NA	NA

(ii) **Port Land – License Fee**

S. No.	Category	₹ per Sq. m per month or part thereof
1	Open Area	45.82
2	Covered Area (Warehouse)	60.96
3	Building Area for Office / Commercial Purpose	194.44

(xxi) The SOR shall be escalated by 2% per year cumulatively till such time the rate is revised with the approval of the Competent Authority.

(xxii) The proposal was approved by the Board of COPT in the meeting dated 20 May 2021. A copy of Board Resolution is furnished by COPT alongwith its proposal.

4. Based on the recommendation of the LAC and approval of the Board of Trustees of the COPT, the revised lease rent of port land at various locations proposed by COPT is given below:

(i) **Lease rent – Port land:**

(in ₹ per hectare per annum)

S. No.	Location	Land with water frontage for berth & backup	Commercial / Office Purpose	Warehouse/Industrial Purpose	Special Residential Purpose	Hospitality Purpose
1	Willingdon Island (excluding A17, A18 & A19 Plots)	36,16,393	30,13,662	24,10,929	22,60,246	32,89,476
1.a.	Willingdon Island-South End-A17 Plot	31,25,264				
1.b.	Willingdon Island-South End-A18 & A19 Plots	52,43,804				
2.	Vallarpadam – Non-SEZ Area	50,62,950	42,19,126	33,75,302	NA	NA
2.a.	Vallarpadam-SEZ Area	58,22,394	48,51,995	38,81,595	NA	NA
3	Puthuvypeen Non-SEZ Area	34,95,848	29,13,206	23,30,564	NA	NA
3.a.	Puthuvypeen-SEZ Area	40,20,224	33,50,186	26,80,149	NA	NA
4	Fort Kochi	38,57,486	32,14,572	NA	25,71,659	35,08,774
5	Bolgatty	NA	42,19,126	33,75,302	NA	46,05,266
6	Ernakulam-GIDA	71,28,872				
6.a.	Ernakulam – GIDA (Buffer Zone, if declared so) & Ernakulam – Pachalam	28,51,549				
6.b.	Ernakulam-Cochin Shipyard	NA	NA	28,93,115	NA	NA
6.c.	Ernakulam-Thevara Ferry	47,01,312	36,16,393	NA	NA	NA

Note: For computing the rate per acre per year, the rate per hectare per year shall be divided by 2.471.

- (ii) **License Fee for Open / Covered Area at areas other than Transit Area specified vide Section 8.2.1 of the SOR; and Building Area at Transit Area and other than Transit Area**

S. No.	Category	₹ per Sq m per month or part thereof
1	Open Area	45.82
2	Covered Area (Warehouse)	60.96
3	Building Area for Office / Commercial Purpose	194.44

- (iii) **License Fee for Open / Covered Area for Storage of Cargo at the specified Transit Area**

Transit Area inside the compound wall of Mattancherry Wharf and Ernakulam Wharf, which is custom bonded, will be allotted for storage of cargo to the owners of cargo or their agents on license basis in lieu of demurrage, if warranted. COPT shall allot such area subject to availability and on payment of Wharfage for the entire cargo at the time of allotment of storage area. Such allotment shall be vessel-wise and license fee shall be recovered at the rates specified below:

S. No.	Duration	₹ per Sq m per week or part thereof	
		Open Area	Covered Area (Warehouse)
1	Up to 8 Weeks	10.69	14.22
2	9 th Week onwards	12.83	17.06

The cargo thus stored shall remain at the sole risk and responsibility of the owners of cargo or their agents and they shall be responsible for any claims arising in respect thereof during the period of storage.

The aforesaid shall not preclude COPT from allotting the Transit Area for purposes related to cargo/vessel operations such as storage of equipment, ship's spares, etc.

COPT will have the option to allot the Warehouses No.1, 2, 3, 4 & 6, outside the compound wall of Mattancherry Wharf and Ernakulam Wharf under Transit Area at the tariff applicable for Transit Area.

COPT shall also permit the owners of cargo or their agents to move the cargo directly from the wharf and stack the same in the Port area other than the Transit Area on license basis at the rates specified at 8.2 of the SOR. The cargo availing such storage shall pay Wharfage for the entire quantity before being moved out of the wharf. The cargo thus stored shall remain at the sole risk and responsibility of the owners of cargo or their agents and they shall be responsible for any claims arising in respect thereof during the period of storage.

Note to Section 8.2.1: Minimum charge applicable for allotment under Transit Area shall be ₹250 per week.

- (iv) **Way leave charges for laying pipelines through Port land**

Description	Unit of Measurement	Rate (in ₹)
For laying pipelines through port land	Per Sq m per year for the area occupied by pipeline	488

(v) **Way leave charges for TV and Telephone cable lines**

S. No.	Description	Unit of Measurement	Rate (in ₹)
1	For TV cable lines	Per Kilometer or part thereof per year	4745
2	For Telephone cable lines		5853

Note to Sections (iv) and (v) : As per the ‘Broad Terms and Conditions for issuance of Right of way Permission for laying Pipelines / Conveyors, etc.’ of the Policy Guidelines for Land Management by Major Ports (PGLM), 2015, facility compensation or right of way charges shall be paid by all parties. For the purpose of recovery of way leave charges, the area occupied by the pipelines shall be calculated based on the diameter and length of those pipelines. In the case of multilayer stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline/conveyor stacks shall be considered and the respective users shall be billed for the pro rata area. As far as underground pipelines are concerned, if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such pipelines shall be considered at 50% of the product of the diameter and length, for the purpose of levy of way leave charges.

Sub Lease

The existing lease holder having valid lease at the time of issue of PGLM, 2015 on 02 January 2014 will be allowed to sublet/partially sublet the leased premises to another party for the same purpose for which it was originally allotted. Also, such subletting shall be in accordance with the Land Use Plan of the Port, and before allowing this, the Port shall recover 50% of the rent charged by the lessee from the sub-lessee for the entire period of sub lease irrespective of the fact whether the land was originally allotted on upfront basis or annual rental basis. The original lessee will continue to remain responsible for payment of lease rent and for adherence to the terms and conditions of lease.

The leased premises also include structures built on leased land for the purpose of recovery of subletting fee.

No subletting / sublease is allowed for leases which are entered into after the coming into effect of PGLM, 2015, and in cases, where the lessee is not able to utilize the entire land, the portion of the leased premises not required by the lessee should be surrendered to the Port. However, subletting / sublease shall be permitted for leases of land to entities such as FTZ / SEZ, Multimodal Logistics Parks, Mega Food Parks, FTWZs, etc., where the business model is based on subletting, and no subletting fee shall be levied in such cases.

General Notes

- The rates prescribed shall be applicable after the expiry of 30 days from the date of notification of the order in the Gazette of India, and will be valid for a period of 5 years.
- The rates shall be escalated by 2% per year cumulatively till such time the rate is revised with the approval of the Competent Authority.
- Lease Rent / License Fee for water area will be 50% of the Lease Rent / License Fee of the abutting land for the relevant category. In the absence of abutting Port land, the rates will be computed at 50% of the Lease Rent / License Fee applicable for the Port land at the nearest location for the relevant category.
- The rates applicable for lease of Covered Area (Warehouse) and Building Area for Office / Commercial Purpose shall be the License Fee for Covered Area

(Warehouse) and Building Area for Office / Commercial Purpose, respectively, as specified at Section 8.2 of the SOR.

- (e) The other conditions governing the rates for lease and license shall be as per the PGLM, 2015, as amended from time to time.

5. The COPT has furnished a copy each of the Valuer's Report of March 2021, Minutes of LAC meeting, Board Resolution and the list of users to be consulted which was subsequently revised by the port vide its email dated 25 June 2021.

6. The COPT vide its email dated 24 June 2021 has also furnished a comparison of lease rent approved by this Authority vide Order No.TAMP/73/2015-COPT dated 21 June 2016, Lease rent duly escalated as on the date prior to the date when revision is sought applying 2% annual escalation and proposed lease rent as tabulated below:

Current and Proposed Scale of Rates						
S. No.	Category	Remarks	Lease rent as per last revision approved vide Order dated 21 June 2016 effective from 21 August 2016	Lease rent duly escalated (9.56%) as on the date prior to the date when revision is sought (i.e. as on 20.08.2021)	Proposed Lease Rent w.e.f. 21 August 2021	% increase/decrease (3-2/2)
Rate in ₹. per ha per year						
			(1)	(2)	(3)	(4)
1	Land with Water frontage for Berth & Back up					
(a)	Willingdon Island excluding A17, A18 & A19 Plots		30,89,614	33,84,981	36,16,393	6.84%
(b)	Willingdon Island-South End-A17 Plot	Separate Rate newly proposed without categorisation	NA	NA	31,25,264	Newly Proposed
(c)	Willingdon Island- South End-A18 & A19 Plots	Separate Rate newly proposed without categorisation	NA	NA	52,43,804	Newly Proposed
(d)	Vallarpadam - Non SEZ Area		43,25,459	47,38,973	50,62,950	6.84%
(e)	Vallarpadam - SEZ Area		49,74,279	54,49,820	58,22,394	6.84%
(f)	Puthuvypen - Non SEZ Area		29,86,628	32,72,150	34,95,848	6.84%
(g)	Puthuvypen - SEZ Area		34,34,621	37,62,971	40,20,224	6.84%
(h)	Fortkochi		32,95,588	36,10,646	38,57,486	6.84%
(i)	Bolgatty		NA	NA	NA	NA
(j)	Ernakulam- GIDA/ Pachalam		NA	NA	NA	NA
(k)	Ernakulam- GIDA	Separate Rate newly proposed without categorisation	NA	NA	71,28,872	Newly Proposed
(l)	Ernakulam- GIDA (Buffer Zone, if declared so) & Ernakulam- Pachalam	Separate Rate newly proposed without categorisation	NA	NA	28,51,549	Newly Proposed

(m)	Ernakulam- Cochin Shipyard		NA	NA	NA	NA
(n)	Ernakulam - Thevara ferry		40,16,499	44,00,476	47,01,312	6.84%
2	Commercial Purpose					
(a)	Willingdon Island		25,74,679	28,20,818	30,13,662	6.84%
(b)	Willingdon Island- South End- A17 Plot	Separate Rate newly proposed without categorisation	NA	NA	31,25,264	Newly Proposed
(c)	Willingdon Island- South End- A18 & A19 Plots	Separate Rate newly proposed without categorisation	NA	NA	52,43,804	Newly Proposed
(d)	Vallarpadam - Non SEZ Area		36,04,550	39,49,145	42,19,126	6.84%
(e)	Vallarpadam - SEZ Area		41,45,233	45,41,517	48,51,995	6.84%
(f)	Puthuvyppeen - Non SEZ Area		24,88,856	27,26,791	29,13,206	6.84%
(g)	Puthuvyppeen - SEZ Area		28,62,184	31,35,809	33,50,186	6.84%
(h)	Fortkochi		27,46,324	30,08,873	32,14,572	6.84%
(i)	Bolgatty		36,04,550	39,49,145	42,19,126	6.84%
(j)	Ernakulam- GIDA/ Pachalam		39,47,841	43,25,255	NA	NA
(k)	Ernakulam- GIDA	Separate Rate newly proposed without categorisation	NA	NA	71,28,872	Newly Proposed
(l)	Ernakulam- GIDA (Buffer Zone, if declared so) & Ernakulam- Pachalam	Separate Rate newly proposed without categorisation	NA	NA	28,51,549	Newly Proposed
(m)	Ernakulam- Cochin Shipyard		NA	NA	NA	NA
(n)	Ernakulam - Thevara ferry		30,89,614	33,84,981	36,16,393	6.84%
3	Warehouse Purpose					
(a)	Willingdon Island		20,59,743	22,56,654	24,10,929	6.84%
(b)	Willingdon Island- South End- A17 Plot	Separate Rate newly proposed without categorisation	NA	NA	31,25,264	Newly Proposed
(c)	Willingdon Island- South End- A18 & A19 Plots	Separate Rate newly proposed without categorisation	NA	NA	52,43,804	Newly Proposed
(d)	Vallarpadam - Non SEZ Area		28,83,641	31,59,317	3,375,302	6.84%
(e)	Vallarpadam - SEZ Area		33,16,185	36,33,212	38,81,595	6.84%
(f)	Puthuvyppeen - Non SEZ Area		19,91,084	21,81,432	23,30,564	6.84%
(g)	Puthuvyppeen - SEZ Area		22,89,747	25,08,647	26,80,149	6.84%
(h)	Fortkochi		NA	NA	NA	NA
(i)	Bolgatty		28,83,641	31,59,317	33,75,302	6.84%
(j)	Ernakulam- GIDA/ Pachalam		NA	NA	NA	NA
(k)	Ernakulam- GIDA	Separate Rate newly proposed without categorisation	NA	NA	71,28,872	Newly Proposed
(l)	Ernakulam- GIDA (Buffer Zone, if declared so) & Ernakulam- Pachalam	Separate Rate newly proposed without categorisation	NA	NA	28,51,549	Newly Proposed

(m)	Ernakulam- Cochin Shipyard		24,71,692	27,07,986	28,93,115	6.84%
(n)	Ernakulam - Thevara ferry		NA	NA	NA	NA
4	Special Residential Purpose					
(a)	Willingdon Island		19,31,009	21,15,613	22,60,246	6.84%
(b)	Willingdon Island- South End- A17 Plot	Separate Rate newly proposed without categorisation	NA	NA	31,25,264	Newly Proposed
(c)	Willingdon Island- South End- A18 & A19 Plots	Separate Rate newly proposed without categorisation	NA	NA	52,43,804	Newly Proposed
(d)	Vallarpadam - Non SEZ Area		NA	NA	NA	NA
(e)	Vallarpadam - SEZ Area		NA	NA	NA	NA
(f)	Puthuvypeen - Non SEZ Area		NA	NA	NA	NA
(g)	Puthuvypeen - SEZ Area		NA	NA	NA	NA
(h)	Fortkochi		21,97,060	24,07,099	25,71,659	6.84%
(i)	Bolgatty		NA	NA	NA	NA
(j)	Ernakulam- GIDA/ Pachalam		NA	NA	NA	NA
(k)	Ernakulam- GIDA	Separate Rate newly proposed without categorisation	NA	NA	71,28,872	Newly Proposed
(l)	Ernakulam- GIDA (Buffer Zone, if declared so) & Ernakulam- Pachalam	Separate Rate newly proposed without categorisation	NA	NA	28,51,549	Newly Proposed
(m)	Ernakulam- Cochin Shipyard		NA	NA	NA	NA
(n)	Ernakulam - Thevara ferry		NA	NA	NA	NA
5	Hospitality Purpose					
(a)	Willingdon Island		28,10,317	30,78,983	32,89,476	6.84%
(b)	Willingdon Island- South End- A17 Plot	Separate Rate newly proposed without categorisation	NA	NA	31,25,264	Newly Proposed
(c)	Willingdon Island- South End- A18 & A19 Plots	Separate Rate newly proposed without categorisation	NA	NA	52,43,804	Newly Proposed
(d)	Vallarpadam - Non SEZ Area		NA	NA	NA	NA
(e)	Vallarpadam - SEZ Area		NA	NA	NA	NA
(f)	Puthuvypeen - Non SEZ Area		NA	NA	NA	NA
(g)	Puthuvypeen - SEZ Area			NA	NA	NA
(h)	Fortkochi		29,97,671	32,84,248	35,08,774	6.84%
(i)	Bolgatty		39,34,443	43,10,576	46,05,266	6.84%
(j)	Ernakulam- GIDA/ Pachalam		43,09,152	47,21,107	NA	NA
(k)	Ernakulam- GIDA	Separate Rate newly proposed without categorisation	NA	NA	71,28,872	Newly Proposed
(l)	Ernakulam- GIDA (Buffer Zone, if declared so) & Ernakulam- Pachalam	Separate Rate newly proposed without categorisation	NA	NA	28,51,549	Newly Proposed

(m)	Ernakulam- Cochin Shipyard		NA	NA	NA	NA
(n)	Ernakulam - Thevara ferry		NA	NA	NA	NA

7.1. In accordance with the consultation process prescribed, a copy of the COPT proposal received vide email dated 18 June 2021 and subsequent email dated 24 June 2021 was circulated vide our letter dated 29 June 2021 to the users/ user organisations forwarded by COPT vide its email dated 25 June 2021 seeking their comments. A copy of each of the comments received from the users/ user organisations / lessees were forwarded to the COPT as feedback information. The COPT vide its email dated 22 July 2021 has furnished its comments.

7.2. Subsequently, M/s.FTPL vide its letter dated 14 July 2021 has requested to grant the extension of time till 28 July 2021 to furnish further detailed comments. In response we have vide our letter dated 22 July 2021 granted an extension of time up to 26 July 2021 to furnish its comments to TAMP with a copy endorsed to COPT also and COPT was requested to furnish its comments on the further comments to be furnished by FTPL by 28 July 2021. No further comments are received from FTPL till finalization of the case.

8.1. The general note (2) in the lease rent schedule last approved by this Authority in June 2016 stipulate that after expiry of one year from the date of implementation of the Order, the rates shall be escalated by 2% per annum till such time the rate is revised with the approval of the Competent Authority. The COPT vide its email dated 03 August 2021 has made the following submission as regards compoundable escalation of 9.56% applied by the port to arrive at the prevailing lease rent considering 2% annual escalation factor prescribed by this Authority in the Order dated 21 June 2016:

- (i) COPT has been following the system of effecting the annual compounded escalation on lease rent and license fee on the 1st of April of each year since 2009. This was found convenient in the SAP system used by COPT for billing. The annual compounded escalation applied by the COPT on the lease rent approved by this Authority in June 2016 Order to arrive at the prevailing lease rent levied by the port as furnished by the port is as tabulated below:

S. No.	Period		% of cumulative escalation
	From	To	
1	21.08.2016	31.03.2017	0
2	01.04.2017	31.03.2018	1.22 *
3	01.04.2018	31.03.2019	3.24
4	01.04.2019	31.03.2020	5.31
5	01.04.2020	31.03.2021	7.42
6	01.04.2021	31.03.2022	9.56

- * The figure of 1.22% for the period from 01 April 2017 to 31 March 2018 is derived proportionately by the port for the escalation of 2% for the period from 21 August 2016 to 31 March 2017 (223 days); $[(223/365) \times 2] = 1.22\%$. Thereafter, it is uniformly escalated @ 2%, as shown in the table above.

The port has stated that the lessees and licensees are informed of the base Rate as on 21 August 2016, as approved by TAMP, and the rate applicable after escalation at the time of offer / allotment of land / structures on lease / license through tender or nomination.

8.2. Further, COPT vide its another email dated 03 August 2021 has requested that the validity of the prevailing lease rent, due for expiry on 20 August 2021, may kindly be extended until the revised lease rates comes into effect.

9. A joint hearing in this case was held on 12 July 2021 through Video Conferencing. The COPT made a power point presentation and has also furnished a copy of the presentation vide its email dated 12 July 2021. The COPT and the concerned users / user organizations / lessees have their submissions at the joint hearing.

10. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

11. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i) The proposal of Cochin Port Trust (COPT) is for revision of Lease rents of Port Land following the Policy Guidelines for Land Management by Major Ports (PGLM) 2015. Lease rentals in respect of land of COPT was last approved by this Authority vide Order No.TAMP/73/2015-COPT dated 21 June 2016 notified vide Gazette No.304 dated 22 July 2016. The validity of the lease Rental prescribed in the said is to expire on 20 August 2021.

The COPT has filed the current proposal for revision of lease rent in June 2021 well before the expiry of the validity of the existing lease rent. The proposal filed by the COPT is following the Policy Guidelines for Land Management by Major Ports 2015 issued by the Government of India.

- (ii)
 - (a) The Policy Guidelines for PGLM, 2015 clearly lays down the procedure and the methodology to be adopted for determining the market value of land and the latest Schedule of Rent (SOR) of the port lands.
 - (b) As per clause 11.2 (e) of the PGLM, 2015, a Land Allotment Committee (LAC) shall be constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic.
 - (c) COPT has constituted the LAC headed by the Deputy Chairman of COPT and Secretary, Traffic Manager, and FA & CAO as Members. Thus, the COPT has complied with the stipulation of the formulation of the LAC as per the PGLM, 2015.
- (iii)
 - (a) As per Clause 13 (a) of the PGLM, 2015, the LAC shall determine the market value of land taking into account highest of the five factors like (i) State Government's ready reckoner value if available for similar classification/activities, (ii) Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board (iii) Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv) rate arrived at by an approved valuer and (v) any other relevant factors as is identified by the port. In case the LAC is not choosing the highest factor, the guidelines requires the reasons for the same have to be recorded in writing.
 - (b) Pursuant to the recommendation in the PGLM, 2015, COPT appointed an approved Valuer through e-tender for valuation of port land for determining the market value of land and revised lease rent for port land under the existing categories, and also for the new category viz. 'Industrial Purpose'.
 - (c) The valuer has arrived at market value of land under the first four out of five factors mentioned in the PGLM 2015 as briefly explained hereunder. The valuer has not arrived at the market value of land under any other relevant factor:

(i) State Government's ready reckoner:

The land belonging to the port comes under the "Government land" category as per the Registration Department, Government of Kerala. The valuer has adopted the highest fair value of the properties in the vicinity of the land belonging to the COPT. For this purpose, Revenue Villages of Ernakulam District specified as vicinity to the port land by the Board of Trustees of the COPT in December 2014 is adopted by the valuer.

(ii) Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity:

Under this method, the valuation report states that the valuer has collected certified copies of sale deed from the Sub Registrar's office and the highest transaction value for the villages in the vicinity of the port land is considered as the market value land.

The valuer has, however, concluded that the State Government's Ready Reckoner rate and the highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity, are unsuitable standards for deriving the market value of port land for the following reasons.

- (a) Incomparable nature of port land vs. the land listed under the Ready Reckoner rates of the State Government;
- (b) Leasehold land of Ports vs. freehold land in the vicinity, which undergo transactions fetching high value;
- (c). Relatively large size of plots of COPT land vs. small plots outside the port under transactions.

(iii) Highest Accepted tender-cum-auction for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate:

As regards the third factor i.e., highest accepted tender-cum-auction rate of port land for similar transactions, the valuer has considered based on the data provided by the port for annual and upfront leases for 30 years and standardizing the rates into annual lease rent after factoring in the premium received for the land in the tender.

The valuer has observed that being market discovered, the values of land under this method are more realistic. However, the valuer has pointed out the limitations in adopting the 'Highest Accepted tender-cum-auction rate of Port Land' for determining the market value of the port land across the board because the plots that obtained high rates in tender-cum-auction had unique features and characteristics that fetched them high value.

Therefore, the valuer has pointed out that it is not realistic to expect such high rates to be obtained for other plots of port land. Moreover, these high rates were limited to selected locations of the port land which cannot be adopted to the entire port land in multiple locations.

(iv) Rate arrived at by an approved valuer

As regards the fourth method, the valuer has adopted a more feasible method in the form of Cost Inflation Index (CII) for determining the latest market value of port land based on the value of land as in 2016-17, as per the base valuation in force. The CII, notified by the Ministry of Finance,

Government of India, is used to estimate the increase in the prices of goods and assets year-by-year due to inflation. The valuer, in this regard, has considered the need of the port to monetize the land and to earn revenue without being left without any takers for the land; and the market potential of port land for lease in comparison with the land available in the vicinity, available for lease or sale.

Based on CII increase from the year 2016-17 at 264 to 301 in the year 2020-21 and CII of 309 estimated by the valuer for the year 2021-22 with the COVID-19 Pandemic induced slump, the increase works out to 17.05% (i.e. $(309-264)/264$). Accordingly, valuer has considered 17.05% hike over the 2016-17 land value to arrive at the market value of the port land value in the year 2021-22.

The valuer has made special consideration for the three plots in Willingdon Island – South End viz., A17, A18 and A19 plots. Citing that these plots of land have excellent connectivity, and are closer to the Ernakulam city and can be developed for various projects of high potential, the valuer has estimated higher value of land for these three the plots vis-à-vis other plots of land in Willingdon Island and uniform valuation is considered for all categories.

Valuer has adopted separate approach for 2 plots of land at Chathyath, Ernakulam. In view of multiple activities possible at these plots and being closer to city, it has potential for higher valuation. However, the valuer has observed that part of the Ernakulam-GIDA land is declared as Buffer Zone for Bird Sanctuary and the Ministry of Environment, Forest and Climate Change (MoEFCC), has notified it as Eco-sensitive Zone. Further, Ernakulam-Pachalam land is considered as Coastal Regulation Zone (CRZ), which would reduce the value for this otherwise high potential land.

Valuer has, therefore, estimated land value for the possible Buffer Zone and the Ernakulam-Pachalam land at 40% of the value of land of the other part of Ernakulam-GIDA land.

For Ernakulam-GIDA, Buffer Zone, Willingdon Island South End separate lease rent are proposed without any categorization based on usage of land considering their varied potential.

- (iv) Thus to summarise, the approved valuer for the reasons cited has finally adopted the market value of land arrived based on Cost Inflation Index for arriving at the proposed lease rent. The valuer in the report has opined that this is the best suited method.

The port has confirmed that it has compared the proposed lease rent with prevailing rates for lease /license adopted in nearby major ports viz., New Mangalore Port Trust (NMPT) and V.O. Chidambaranar Port Trust (VOCPT). The COPT has confirmed that the rates proposed by them are closer to VOCPT and NMPT.

As regards valuation of land under the new category of ‘Industrial Purpose’ in addition to the existing categories, the value has observed that the valuation of land for ‘Industrial Purpose’ is the same as valuation for ‘Warehouse Purpose’, which is an existing category, and therefore, separate valuation is not warranted. Thus, the nomenclature “Warehouse purposes” is modified as “Warehouse/ Industrial purposes”. The categorisation of land falls under the domain of the concerned port trust. Hence, this Authority will go with the

proposed new category of 'Industrial Purpose' treated along with ware house purposes for proposing the lease rent.

The market value of port land considered by the LAC under the fourth prescribed factor for arriving at the proposed lease rents brought out in the earlier paragraphs is reproduced hereunder for ease of reference:

(In ₹ per hectare)

S. No.	Location	Land with water frontage for berth & backup	Commercial / Office Purpose	Warehouse/Industrial Purpose	Special Residential Purpose	Hospitality Purpose
1	Willingdon Island	6,02,73,220	5,02,27,696	4,01,82,153	3,76,70,767	5,48,24,601
1.a.	Willingdon Island-South End-A17 Plot	5,20,87,733				
1.b.	Willingdon Island-South End-A18 & A19 Plots	8,73,96,733				
2.	Vallarpadam – SEZ Area	8,43,82,496	7,03,18,763	5,62,55,030	NA	NA
2.a.	Vallarpadam-SEZ Area	9,70,39,893	8,08,66,587	6,46,93,242	NA	NA
3	Puthuvypeen Non-SEZ Area	5,82,64,135	4,85,53,432	3,88,42,730	NA	NA
3.a.	Puthuvypeen-SEZ Area	6,70,03,731	5,58,36,440	4,46,69,148	NA	NA
4	Fort Kochi	6,42,91,429	5,35,76,204	NA	4,28,60,979	5,84,79,565
5	Bolgatty	NA	7,03,18,763	5,62,55,030	NA	7,67,54,426
6	Ernakulam-GIDA	11,88,14,533				
6.a.	Ernakulam – GIDA (Buffer Zone, if declared so) & Ernakulam – Pachalam)	4,75,25,813				
6.b.	Ernakulam-Cochin Shipyard	NA	NA	4,82,18,591	NA	NA
6.c.	Ernakulam-Thevara Ferry	7,83,55,201	6,02,73,220	NA	NA	NA

The approved valuer has recommended lease rent applying 6% of the market value of the land.

- (v) (a) The LAC has gone through the market value of land arrived by the approved valuer and after evaluating, the LAC has recommended lease rent @ 6% on the market value of land as per Para 13 (b) of PGLM, 2015.

At the proposed lease rent, the increase in lease rent as per the comparative statement furnished by the port which is brought out in para 6 comes to 6.84% over the existing lease rent as on 20 August 2021.

- (b) As regards License Fee, for the open space, covered space (warehouse) and covered space for office accommodation, the existing license fee after the indexation factor applied by the COPT comes to ₹44.92 per sq. metre per month, ₹56.97 per sq. metre per month and ₹190.63 per sq. metre per month respectively.

The approved valuer has retained the existing license fee for open area and has suggested 7% hike in license fee for covered space for both (a). warehouse and (b). office accommodation. The valuer has observed that the existing license fee for covered space (warehouse) is relatively lower vis-à-vis the rates for open area and covered building space for office accommodation. Hence, the valuer has suggested an increase of 7% in line with general increase of 6.84% in lease rent on port land.

The LAC has recommended license fee for open area and covered space (office accommodation) with marginal increase of 2% over the prevailing license fee.

As regards license fee for covered space (warehouse), the license fee recommended by the LAC is with 7% increase over the prevailing license fee as suggested by the approved valuer.

- (c) The increase proposed in license fee for storage of cargo in specified transit area for open storage and covered storage is also recommended by the LAC on the same lines @ 2% and 7% respectively over the prevailing license fee leviable on per sq. mtr. per week or part thereof basis.
- (d) Regarding Way leave charges for Pipelines, TV and Telephone Cables, the LAC has recommended increase in the prevailing license fee by 6.84% as recommended in the case of lease rentals of port land.
- (vi) The Board of Trustees of the COPT has approved the market value of land and lease rent as recommended by the LAC.

In the light of the analysis in the preceding paragraphs and bearing in mind that the LAC, headed by Deputy Chairman (COPT), Secretary, Traffic Manager, and FA & CAO, after review has recommended the market value of land and lease rent and license fee following the PGLM, 2015 and also recognizing that the Board of Trustees of COPT, taking into consideration the report of the LAC has approved the proposed lease rent and license fee for COPT lands, the lease rental and license fee as per the proposal of the COPT is approved.

As stated earlier, the COPT has proposed separate rates for Willingdon Island – South end-A 17 plot, and Willingdon Island – South end - A18 & A19 plots and also proposed separate rates for Ernakulam – GIDA and Ernakulam – GIDA (Buffer zone & Pachalam) without any categorization for reasons as brought out in earlier paragraphs. In view of the reasons furnished by the COPT, and recognizing that the proposed lease rent for these locations are based on the valuation of land by the approved valuer, recommended by the LAC and approved by the Board of Trustees of the port, the proposed lease rent for the said locations is approved as proposed by the COPT.

- (vii) The COPT has proposed modifications in the nomenclature of few categories under the lease rent of port land. The existing nomenclature “ Commercial/ office other than warehouse purposes” is modified as “ Commercial Purposes” and the existing “ Warehouse purposes” is modified as “ Warehouses /Industrial Purposes”. The proposed modifications is considered while prescribing the lease rent schedule.

The port has also proposed modification / deletion in categories of License fee for Open / Covered area at schedule 8.2 along with reasons as tabulated below:

Tariff Item No.	Existing category	Proposed deletion / modifications	Reasons for deletion / modifications
8.2.2.	Covered Area	Covered Area (Warehouse)	The categories are redefined for more clarity. Building area at Transit Area and other than Transit Area is allotted for Office and Commercial Purpose at the uniform monthly rate.
8.2.3.	Covered space for office accommodation	Building Area for office / commercial purpose	
8.2.4.	Open area in South end reclamation	Deleted	This was never operated, and hence, deleted. The license of the said area will be under Open area.

In view of the reasons furnished by the COPT, the proposed deletions/ modifications in nomenclature proposed by the COPT is approved.

- (viii) (a) As per existing initial note under schedule 8.2.1, the transit area will be specified by the Board for allotment on license basis. This is proposed to be modified to state that the transit area inside the compound wall of Mattancherry Wharf and Ernakulam Wharf, which is custom bounded will be allotted for storage of cargo on license basis. The port has proposed the said modification due to debonding of extension area at Mattancherry wharf since 22 March 2019. Hence the proposed modification is approved.
- (b) Further, the COPT has proposed to introduce a new note under schedule 8.2.1 stating that COPT will have the option to allot the Warehouses No.1, 2, 3, 4 and 6 outside the compound wall of Matancherry and Ernakulam wharf under transit area at the tariff applicable for Transit area.

The COPT has clarified that the proposed note is to give flexibility to the port to allot warehouses. In view of the reasons furnished by the COPT, the proposed insertion is approved.

- (ix) The COPT has proposed to retain existing conditionality relating to sub lease with slight language improvement in the schedule 8.5.

Further, COPT has proposed to add a provision to state that subletting/ sublease shall, however, be permitted for leases of land to entities such as FTZ / SEZ, Multimodal Logistics Parks, Mega Food Parks, FTWZs, etc., where the business model is based on subletting, and no subletting fee shall be levied in such cases.

The above insertion proposed by the COPT is in line with para 12 (B) of PGLM 2015 and clarification 12 (B) (i) on PGLM, 2015 issued by the MOPSW in clarification Circular 1 of 2019-20 dated 29 April 2019. Hence, the same is approved by this Authority.

Clause 13 (c) of the amended Land Policy Guidelines 2014 and PGLM, 2015 gives flexibility to Ports to fix rate of annual escalation which should not be less than 2% with the approval of the Port Trust Board. Based on the recommendation of the LAC, the Board has approved the annual escalation @ 2%.

- (x) The existing general note 2 under the lease rent schedule last approved by this Authority in June 2016 stipulates that after expiry of one year from the date of implementation of the Order, the rates shall be escalated by 2% per annum till such time the rate is revised with the approval of the Competent Authority.

The port has proposed to modify the existing note to state that the rate shall be escalated by 2% per year cumulatively till such time the rate is revised with the approval of the

Competent Authority. The port has stated that the proposed modification is to make it explicit.

The existing note itself is explicit that the annual escalation for lease rent @ 2% shall apply after expiry of one year from the date of implementation of the Order. The existing note is, therefore, retained. The COPT is advised to apply the annual escalation factor as per the prescribed note and not based on the financial year. This approach is being followed uniformly at all the Major Ports and no extra ordinary circumstances is warranted for a different approach at the COPT.

- (xi) The COPT has proposed for deletion of existing condition which states that in case of accreted land which has no access by the port through landward side and only through water, annual lease rent equivalent to three times the nearest commercial area shall be collected. The port has stated that this condition was never operated. In view of the reasons given by the COPT, proposed deletion is approved.
- (xii) The COPT has proposed a new note relating to Lease rent / License Fee for water area. The proposed note is for levy of lease rent @ 50% of the lease rent of the abutting land for the relevant category. In the absence of abutting Port land, the rates proposed to be collected are 50% of the Lease Rent for the Port land at the nearest location. The proposed note is broadly in alignment with para 12 (I) of PGLM, 2015 and hence it is approved.
- (xiii) During the last revision of lease rent approved this Authority vide Order No.TAMP/73/2015-COPT dated 21 June 2016, the revised lease rent/ license fee was incorporated under Chapter VIII of the general SOR of the COPT as schedules 8.1 to 8.6 along with General Notes .

Later during the general revision of the SOR of the Port approved vide Order No.TAMP/10/2019-COPT dated 10 October 2019, this Authority has decided to delink the estate lease rent/ license fee from the general SOR citing that the period of validity of the lease rent/ license fee is different from the validity of the general SOR. Hence, a note was prescribed in the last general SOR that the lease rent/ license fee for the port land will be governed by the Order No.TAMP/73/2015-COPT dated 21 June 2016 and as revised by this Authority from time to time based on the proposal of the port.

In view of the above, the Schedule of revised lease rent / license fee approved by this Authority is prescribed separately and Schedules is renumbered as 1.1, 1.2, 1.2.1, 1.3, 1.4 and 1.5 as against 8.1, 8.2, 8.2.1, 8.3, 8.4 and 8.5 proposed by the port.

- (xiv) M/s.MIV Logistics Pvt. Ltd. (MLPL), Faizal Traders Pvt. Ltd. (FTPL), Gateway District Park Kerala Pvt. Ltd. (GDPK) and Container Corporation of India (CONCOR) have requested the port to withdraw the proposal stating that there businesses are impacted due to COVID-19.

In this regard, COPT has categorically stated that they have proposed very minimum increase considering the present situation and to take care of port interest. COPT has deliberately avoided any substantial hike in rentals considering the economic impact of the COVID-19 Pandemic. The proposal is as per PGLM, 2015 which mandates revision every five years. Both the port and this Authority are bound to follow the PGLM issued by the MOPSW and hence request of MLPL, FTPL, GDPK and CONCOR cannot be acceded to.

- (xv) Clause 13 (c) of the PGLM prescribes revision of lease rent once in every five years. The COPT has proposed a note stating that rates prescribed shall be applicable after the expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India, and will be valid for a period of 5 years. The proposed note is approved.

As stated earlier, the lease rent approved in the last Order is valid upto 20 August 2021. The COPT has requested that the validity of the prevailing lease rent, due for expiry on 20 August 2021, is extended until the revised rates come into effect. In view of the request made by the port, the existing lease rent / license fee is deemed to have been extended from the date of expiry till the revised lease rent / license fee comes into effect

12.1. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, the Estate Rental schedule attached as **Annex** is approved this Authority.

12.2. The revised lease rentals/ license fee for the lands of COPT will come into effect after expiry of 30 days from the date the Order is notified in the Gazette and is in force for five years.

12.3. The validity of existing lease rent / license fee is deemed to have been extended from the date of its expiry till the revised lease rent / license fee in this Order approved comes into effect.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./340/2021-22]

Annexure

ESTATE RENTAL

1.1. Lease of Port land at various locations:

(in ₹ per hectare per annum)

S.No.	Location	Land with water frontage for berth & backup	Commercial / Office Purpose	Warehouse/Industrial Purpose	Special Residential Purpose	Hospitality Purpose
1	Willingdon Island (excluding A17, A18 & A19 Plots)	36,16,393	30,13,662	24,10,929	22,60,246	32,89,476
1.a.	Willingdon Island-South End-A17 Plot	31,25,264				
1.b.	Willingdon Island-South End-A18 & A19 Plots	52,43,804				
2.	Vallarpadam – Non-SEZ Area	50,62,950	42,19,126	33,75,302	NA	NA
2.a.	Vallarpadam-SEZ Area	58,22,394	48,51,995	38,81,595	NA	NA
3	Puthuvypeen Non-SEZ Area	34,95,848	29,13,206	23,30,564	NA	NA
3.a.	Puthuvypeen-SEZ Area	40,20,224	33,50,186	26,80,149	NA	NA
4	Fort Kochi	38,57,486	32,14,572	NA	25,71,659	35,08,774
5	Bolgatty	NA	42,19,126	33,75,302	NA	46,05,266

6	Ernakulam-GIDA	71,28,872				
6.a.	Ernakulam – GIDA (Buffer Zone, if declared so) & Ernakulam – Pachalam	28,51,549				
6.b.	Ernakulam-Cochin Shipyard	NA	NA	28,93,115	NA	NA
6.c.	Ernakulam-Thevara Ferry	47,01,312	36,16,393	NA	NA	NA

Note: To arrive at the rate per Acre per annum, the rate per hectare per annum may be divided by 2.471.

1.2. The License fee for Open / Covered Area at areas other than Transit Area specified vide Section 1.2.1 of the SOR; and Building Area at Transit Area and other than Transit Area

S. No.	Category	₹ per Sq. m per month or part thereof
1	Open Area	45.82
2	Covered Area (Warehouse)	60.96
3	Building Area for Office / Commercial Purpose	194.44

1.2.1. License Fee for Storage of Cargo at the specified Transit Area

Transit Area inside the compound wall of Mattancherry Wharf and Ernakulam Wharf, which is custom bonded, will be allotted for storage of cargo to the owners of cargo or their agents on license basis in lieu of demurrage, if warranted. COPT shall allot such area subject to availability and on payment of Wharfage for the entire cargo at the time of allotment of storage area. Such allotment shall be vessel-wise and license fee shall be recovered at the rates specified below:

S. No.	Duration	₹ per Sq. m per week or part thereof	
		Open Area	Covered Area (Warehouse)
1	Up to 8 Weeks	10.69	14.22
2	9 th Week onwards	12.83	17.06

The cargo thus stored shall remain at the sole risk and responsibility of the owners of cargo or their agents and they shall be responsible for any claims arising in respect thereof during the period of storage.

The aforesaid shall not preclude COPT from allotting the Transit Area for purposes related to cargo/vessel operations such as storage of equipment, ship's spares, etc.

COPT will have the option to allot the Warehouses No.1, 2, 3, 4 & 6, outside the compound wall of Mattancherry Wharf and Ernakulam Wharf under Transit Area at the tariff applicable for Transit Area.

COPT shall also permit the owners of cargo or their agents to move the cargo directly from the wharf and stack the same in the Port area other than the Transit Area on license basis at the rates specified at 1.2 of the SOR. The cargo availing such storage shall pay Wharfage for the entire quantity before being moved out of the wharf. The cargo thus stored shall remain at the sole risk and responsibility of the owners of cargo or their agents and they shall be responsible for any claims arising in respect thereof during the period of storage.

Note: Minimum charge recovered for each allotment shall be ₹ 250 per week.

1.3. Way leave charges for laying pipelines through Port land

Description	Unit of Measurement	Rate (in ₹)
For laying pipelines through port land	Per Sq m per year for the area occupied by pipeline	488

1.4. Way leave charges for TV and Telephone cable lines

S. No.	Description	Unit of Measurement	Rate (in ₹)
1	For TV cable lines	Per Kilometre or part thereof	4745
2	For Telephone cable lines	per year	5853

Note to Sections 1.3 and 1.4: As per the ‘Broad Terms and Conditions for issuance of Right of way Permission for laying Pipelines / Conveyors, etc.’ of the Policy Guidelines for Land Management by Major Ports (PGLM), 2015, facility compensation or right of way charges shall be paid by all parties. For the purpose of recovery of way leave charges, the area occupied by the pipelines shall be calculated based on the diameter and length of those pipelines. In the case of multilayer stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline/conveyor stacks shall be considered and the respective users shall be billed for the pro rata area. As far as underground pipelines are concerned, if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such pipelines shall be considered at 50% of the product of the diameter and length, for the purpose of levy of way leave charges.

1.5. Sub Lease

The existing lease holder having valid lease at the time of issue of PGLM, 2015 on 02 January 2014 will be allowed to sublet/partially sublet the leased premises to another party for the same purpose for which it was originally allotted. Also, such subletting shall be in accordance with the Land Use Plan of the Port, and before allowing this, the Port shall recover 50% of the rent charged by the lessee from the sub-lessee for the entire period of sub lease irrespective of the fact whether the land was originally allotted on upfront basis or annual rental basis. The original lessee will continue to remain responsible for payment of lease rent and for adherence to the terms and conditions of lease.

The leased premises also include structures built on leased land for the purpose of recovery of subletting fee.

No subletting / sublease is allowed for leases which are entered into after the coming into effect of PGLM, 2015, and in cases, where the lessee is not able to utilize the entire land, the portion of the leased premises not required by the lessee should be surrendered to the Port. However, subletting / sublease shall be permitted for leases of land to entities such as FTZ / SEZ, Multimodal Logistics Parks, Mega Food Parks, FTWZs, etc., where the business model is based on subletting, and no subletting fee shall be levied in such cases.

General Notes:

- The rates prescribed shall be applicable after the expiry of 30 days from the date of notification of the order in the Gazette of India, and will be valid for a period of 5 years.
- After expiry of one year from the date of implementation of this Order, the rates shall be escalated by 2% per annum (compoundable) till such time the rate is revised by the Competent Authority.
- Lease Rent / License Fee for water area will be 50% of the Lease Rent / License Fee of the abutting land for the relevant category. In the absence of abutting Port land, the rates will

be computed at 50% of the Lease Rent / License Fee applicable for the Port land at the nearest location for the relevant category.

- (d). The rates applicable for lease of Covered Area (Warehouse) and Building Area for Office / Commercial Purpose shall be the License Fee for Covered Area (Warehouse) and Building Area for Office / Commercial Purpose, respectively, as specified at Section 1.2 of the SOR.
- (e). The other conditions governing the rates for lease and license shall be as per the PGLM, 2015, as amended from time to time.